

**RECEBEMOS**

EM: 07/05/24

HORA: 10:57h

P.M. CHAPADA GAÚCHA MG



Patricia Corradini Baruffi

S.M. GOVERNO E COMUNICAÇÃO

## PARECER JURÍDICO

**Ementa: LOTEAMENTO URBANO – APROVAÇÃO –  
PODER LEGISLATIVO –  
INCONSTITUCIONALIDADE – ATO  
ADMINISTRATIVO – INICIATIVA PRIVATIVA –  
PODER EXECUTIVO.**

### I – RELATÓRIO:

Vem a esta Assessoria e Consultoria, consulta formulada pela Comissão de Legislação, Justiça e Redação, da Câmara Municipal de Chapada Gaúcha-MG, por meio de seu Presidente, para análise e parecer sobre a constitucionalidade dos seguintes projetos de leis:

1. Projeto de Lei nº 14/2024, que "*Dispõe sobre aprovação do loteamento denominado 'Loteamento Ypê', no perímetro urbano de Chapada Gaúcha-MG e dá outras providências*";
2. Projeto de Lei nº 15/2024, que "*Dispõe sobre aprovação do loteamento denominado 'Borgeti Empreendedorismo Imobiliários Ltda', no perímetro urbano de Chapada Gaúcha-MG e dá outras providências*".

É o relatório, passo a opinar.

### II - FUNDAMENTAÇÃO:

Inicialmente destaco que a política de desenvolvimento urbano tem o fundamento estabelecido no inciso VIII do artigo 30 e no artigo 182, da Constituição Federal, com os seguintes dizeres, *verbis*:

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

...

*VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*



*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.*

As diretrizes gerais a que refere o art. 182 do texto constitucional encontram-se previstas na Lei Federal nº 6.766/79, que “*Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências*”. A referida lei, ainda que anterior à atual Constituição Federal, encontra-se em plena vigência, vez que foi por ela recepcionada.

A Lei nº 6.766/79, traz regras gerais para o parcelamento de glebas destinadas a urbanização, mediante loteamento ou desmembramento de áreas. Aos Estados, Distrito Federal e Municípios competem, obedecidas essas normas, o estabelecimento de preceitos complementares relativos ao parcelamento do solo para adequar às peculiaridades regionais e locais.

Destarte, salvo procedimentos específicos, em conformidade e de forma complementar à lei federal, todo o procedimento relativo à loteamento urbano encontra-se previsto na Lei Federal nº 6.766/79.

Nesse sentido, os Poderes Legislativos Municipais ou do Distrito Federal podem legislar sobre normas complementares sobre parcelamento de solo urbano, logo tratando sobre loteamento ou desmembramento de áreas, mas sempre de caráter geral e não sobre loteamentos específicos e determinados, e jamais a título de “*aprovação de loteamentos*”, por não tratar de matéria de natureza legislativa, sujeita a deliberação mediante projeto de lei, mas sim por tratar matéria de natureza administrativa, de responsabilidade do Poder Executivo, a ser deliberada mediante “*decreto*”.

Nesse sentido é importante destacar que a Lei Federal nº 6.766/79 é clara **ao atribui à Prefeitura Municipal** ou ao Distrito Federal, conforme o caso, a competência para tratar sobre parcelamento do solo urbano, seja por loteamento ou por desmembramento.

O artigo 6º da lei federal estabelece os procedimentos iniciais, prévios ao projeto de loteamento, nos seguintes termos:

*Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à **Prefeitura Municipal**, ou ao **Distrito Federal** quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos: (destaquei).*

P.

O artigo 12 deixa claro que compete à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal, conforme o caso, a competência para a aprovação de projetos de loteamentos e desmembramento, desde que atendidos, previamente, os requisitos fixados pela lei federal e por eventuais leis locais que tratem, de forma suplementar sobre o parcelamento do solo urbano. Vejamos o disposto no artigo 12 da Lei Federal nº 6.766/79:

*“Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser **aprovado pela Prefeitura Municipal**, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte”. (gn).*

Sobre o assunto, leciona o festejado e saudoso Hely Lopes Meirelles<sup>1</sup>:

*“**A aprovação de loteamento é ato da alçada privativa da Prefeitura,** atendidas as prescrições da União, os preceitos sanitários do Estado e as imposições urbanísticas do Município...” (g.n.)*

Assim, dúvidas não há que no âmbito dos municípios, competem às Prefeituras aprovarem projetos de loteamentos e desmembramentos de solo urbano, mediante expedição de “decretos”.

Esse também é o entendimento que se extrai do “**Guia do Parcelamento do Solo Urbano para Municípios e da Regularização Fundiária Urbana**”, publicado no informativo MPMG JURÍDICO – Revista do Ministério Público do Estado de Minas Gerais – Edição Guia do Solo – 2018, nos seguintes trechos, contidos na página 20 da referida revista:

*Neste ponto, é importante destacar que o município deve manter uma **equipe técnica habilitada para fazer análise do projeto de parcelamento, composta, no mínimo, por arquiteto urbanista, engenheiros civil e florestal, geólogo, advogado especializado em Direito Urbanístico e Ambiental, entre outros.** A análise dos diversos setores internos da Prefeitura e órgãos externos devem se materializar em pareceres, juntados ao **procedimento administrativo para fundamentar o ato administrativo de aprovação ou reprovação.***

*Recebido o requerimento, o município cuidará de encaminhá-lo à análise da autoridade estadual ou metropolitana, na forma do artigo 13 da Lei 6766/1979, para anuência prévia, se for o caso.*

*Estando o processo em ordem, e já tendo sido expedida a anuência prévia, nos casos em que devida, o **Prefeito Municipal, aprovará o loteamento, por meio de expedição de decreto.** Havendo pendências que possam ser sanadas, conceder-se-á prazo para correção, aprovando-se o projeto, tão logo apresentada a documentação suplementar. Não sendo atendida a notificação*

P.

*ou não sendo corrigidos os vícios (por exemplo, se o projeto estiver em desconformidade com as diretrizes) será o mesmo reprovado. (destaquei).*

Verifica-se pois, no entendimento do Ministério Público de Minas Gerais, contido em seu guia sobre parcelamento de solo urbano, que o “*município deve manter uma **equipe técnica habilitada para fazer análise do projeto de parcelamento***”. E que, “*a análise dos diversos setores internos da **Prefeitura** e órgãos externos devem se materializar em pareceres, juntados ao procedimento administrativo para fundamentar o **ato administrativo de aprovação ou reprovação***”. E conclui de forma categórica o Guia do Ministério Público, sobre a matéria: “*Estando o processo em ordem, e já tendo sido expedida a anuência prévia, nos casos em que devida, o **Prefeito Municipal, aprovará o loteamento, por meio de expedição de decreto***”.

Assim, dúvida não resta que de fato a aprovação de loteamento e desmembramento de solo urbano é ATO ADMINISTRATIVO, editado pelo PREFEITO MUNICIPAL, através de DECRETO. Assim, a aprovação através de lei, pela Câmara Municipal, caracteriza invasão de competência, com interferência do Legislativo em competência privativa do Executivo, ferindo assim o princípio da separação dos poderes.

Nessa mesma linha de entendimento é a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que se extrai, dentre outros, do seguinte julgado:

Número do processo: 1.0000.04.407943-2/000(1) Numeração Única: 4079432-27.2004.8.13.0000

Relator: Des.(a) HYPARCO IMMESI

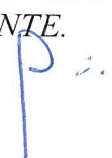
Data do Julgamento: 10/08/2005

Data da Publicação: 09/09/2005

Ementa:

**AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE SOLO URBANO – APROVAÇÃO E ALTERAÇÃO - PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES – INTERFERÊNCIA DO LEGISLATIVO – EXORBITÂNCIA DE ATRIBUIÇÕES - REPRESENTAÇÃO ACOLHIDA. – A aprovação de loteamento e desmembramento do solo urbano compete, com exclusividade, à Administração Municipal, por tratar-se de matéria de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo. O exercício, pelo Legislativo, de atividade típica do Executivo, implica violação do princípio da separação dos poderes, constitucionalmente previsto. Se a iniciativa de determinado projeto de lei é do Executivo, descabe ao Legislativo fazê-lo, sob pena de “exorbitância de atribuições”.**

Súmula: JULGARAM PROCEDENTE.



Desse modo, o ato legislativo que invade a esfera da gestão administrativa – que envolve atos de planejamento, estabelecimento de diretrizes e a realização propriamente dita do que foi estabelecido na fase do planejamento (atos administrativos concretos) – é inconstitucional, por violar a regra da separação de Poderes.

### **III – CONCLUSÃO:**

Por tudo que foi acima exposto, esta Assessoria emite Parecer, de natureza técnica-opinativa, pela inconstitucionalidade dos 2 (dois) projetos de leis, mencionados no "Relatório" deste Parecer, por tratar de matéria administrativa de competência exclusiva do Poder Executivo, sendo que a interferência do Poder Legislativo nas análises de processo de aprovação de loteamento urbano caracteriza violação do princípio da separação dos poderes.

É o Parecer.

Chapada Gaúcha-MG, 15 de abril de 2024.



**DONIZETE ANTONIO DOS SANTOS**

Assessor Jurídico

OAB-MG 103.810