

PROJETO DE LEI Nº014 , DE 2009

Declara como de expansão urbana área rural que específica, dispõe sobre sua regularização e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CABECEIRA GRANDE (MG)

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica declarada área de expansão urbana da Vila de Palmital de Minas parte do imóvel rural constante da matrícula nº 25.861, registrada no Registro de Imóveis de Unaí (MG), com área total de 149.922,40m² (cento e quarenta e nove mil, novecentos e vinte e dois metros e quarenta centímetros quadrados), localizada na Fazenda Palmital, objeto dos parcelamentos denominados Sítios do Lago e Sítios do Lago II.

Parágrafo único. A área descrita neste artigo é classificada de acordo com o que estabelece o art. 2º da Lei Complementar 13, de 20 de abril de 2007, observados os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo descritos em seu art. 4º.

Art. 2º. A alteração da destinação e do uso do imóvel descrito no art. 1º será averbada pelo loteador ou, na omissão deste, pelo Município no Registro de Imóveis, nos termos do art. 246 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, considerando a anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, concedida nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, parte integrante do Processo Administrativo nº 10.824/2002, e sintetizada no OFÍCIO/INCRA/SR(28)DFE/GAB/Nº 181/02, de 9 de abril de 2002.

Art. 3º Cumprido o disposto no art. 2º, fica o Município, por intermédio do Poder Executivo, autorizado a regularizar os parcelamentos para fins urbanos denominados Sítios do Lago e Sítios do Lago II, situados na área de expansão urbana descrita no art. 1º desta lei, nos termos dos arts. 3º e 18 da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, o Município poderá dar prosseguimento ao processo de aprovação dos parcelamentos, nos termos do art. 12 e seguintes da Lei Federal nº 6.766, de 1979, podendo convalidar os atos já praticados, inclusive os que envolvam sua aprovação, se considerá-los regulares.

Art. 4º. Caso os parcelamentos se enquadrem nas hipóteses previstas nos arts. 37 e 38 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, o Município adotará os procedimentos previstos em seu art. 40, com o objetivo de preservar os direitos dos adquirentes de boa fé.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 5 de maio de 2009.

Bernadete Alves
Vereadora

JUSTIFICAÇÃO

Como é de domínio público, o Município aprovou, em meados de 2002, através dos Decretos nºs 473 e 474, o parcelamento de duas glebas rurais situadas na Fazenda Palmital, destinados a sítios de recreio, denominados Sítios do Lago e Sítios do Lago II.

Referidos imóveis, conquanto tenham sido objeto de alteração de seu uso, passando de rurais para fins urbanos, permaneceram encravados em área rural, insuscetível de parcelamento, considerando que, nos termos do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o parcelamento do solo para **fins urbanos** somente pode ser feito em **áreas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica**, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Aqui reside o equívoco tanto do empreendedor quanto do Município: julgaram suficiente para autorizar o parcelamento a anuência do INCRA quanto a alteração do uso do solo, conforme previsto no art. 53 da Lei 6.766/1979, esquecendo-se que a área onde os imóveis estavam (e ainda estão) situados é rural, mantendo essa característica inalterada desde então, na medida em que nenhuma lei municipal a declarou como urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica.

É bem verdade que a Lei Complementar 13, de 2007, teve esse objetivo. Contudo, limitou-se a definir normas gerais de parcelamento do solo rural para fins urbanos e a definir os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo, sem, contudo, efetivamente definir a área como suscetível de parcelamento.

Segundo bem explica a Promotora de Justiça Jaqueline Mara Lorenzetti Martinelli¹, os conceitos de ***solo urbano*** e ***solo rural*** (usados na Lei de Parcelamento do Solo Urbano como sinônimos de imóvel urbano e imóvel rural) não se confundem com os de ***zona urbana*** e ***zona rural***. Enquanto os dois primeiros referem-se à ***destinação de uso*** dada ao solo (ao imóvel), os dois últimos dizem respeito à ***localização do imóvel*** (do solo), independentemente da finalidade com que é utilizado.

Assim, possível concluir que podem existir áreas rurais em zonas urbanas e áreas urbanas (se sua destinação não for agrícola ou pecuária, nem medir mais de um hectare) em zonas rurais. Como

¹ Disponível em: <<http://www.mp.sp.gov.br/caouma/Doutrina/Urb/ParcelamentoMartinelli.htm>>. Acesso em 17 de março de 2005.

assevera Diógenes Gasparini², um imóvel rural pode estar localizado em zona urbana, expansão urbana ou em zona rural.

E, por fim, contrapondo as definições de zona urbana e zona rural, imóvel urbano e imóvel rural, chega-se à conclusão que parcelamento para *fins urbanos* é o que se destina à urbanização, edificação e ocupação, com a finalidade de habitação, indústria ou comércio, enquanto parcelamento para *fins rurais* é o que se destina à exploração econômica da terra - agrícola, pecuária, extrativa ou agro-industrial.

Já se disse que o parcelamento do solo para *fins urbanos* somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou em lei municipal, restando excluídos da órbita da Lei n.º 6.766/79 os loteamentos para *fins rurais*.

Como bem assinalado pelas Promotoras Anelise Grehs Stifelman, da Promotoria Especializada de Viamão/RS, e Rochelle Jelinek Garcez, da Promotoria Especializada de Alvorada/RS:

*“Cumpre destacar que o art. 53 da Lei n.º 6.766/79 teve como objetivo reger a **alteração do uso** do solo rural para fins urbanos³ – e não o parcelamento do solo rural para destinação urbana, porque não disciplinou como este poderia ocorrer. Destarte, conclui-se que o art. 53 não abriu uma exceção ao art. 3º da Lei n.º 6.766/79, sendo, portanto, aplicável a Lei n.º 6.766/79 aos parcelamentos com finalidade urbana e o Decreto-Lei n.º 58/37 aos parcelamentos do solo para fins rurais.”*

O Município, nos termos do art. 30, VIII, da Constituição da República, é competente para dispor sobre o uso ou parcelamento do solo urbano e não do solo rural, ainda que esse possa ter o seu uso alterado para fins urbanos, mediante anuência do INCRA.

² GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo urbano*, p.182.

³ Imagine-se, por exemplo, a implantação de um hotel-fazenda ou de um abrigo para tratamento terapêutico em imóvel rural localizado em zona rural. Há alteração da destinação do solo rural para fins tipicamente urbanos, sem o objetivo de parcelamento do imóvel. Esses exemplos demonstram o limite e o alcance do disposto no art. 53 da lei n.º 6.766/79, que regrou unicamente as exigências para as alterações do solo rural. Nesse sentido, Diógenes Gasparini, ao comentar o referido artigo, anota que o dispositivo não cuida do parcelamento de imóvel rural para fins urbanos, pois se relaciona ao uso do solo, e não à sua divisão. GASPARINI, *O município...*, p.180. Na mesma linha de raciocínio, Toshio Mukai, Alaor Caffé Alves e Paulo José Vilella Lomar concluem que essa disposição se coaduna com o mandamento contido no art. 3º da Lei n.º 6.766/79. MUKAI, Toshio; ALVES, Alaor Caffé; LOMAR, Paulo José Vilella. *Loteamentos e desmembramentos urbanos*. 2ª ed. São Paulo: Sugestões Literárias, 1987, p.290.

Por essa razão, antes de implantar qualquer loteamento com fins urbanos em áreas rurais é imprescindível que essas sejam incluídas no plano diretor ou em lei municipal específica como urbanas, de expansão urbana ou urbanizáveis.

Creio que com esta proposição estamos dando o primeiro passo para que os empreendimentos denominados Sítios do Lago e Sítios do Lago II sejam definitivamente regularizados, respeitando, assim, os legítimos direitos dos adquirentes de boa fé e protegendo ainda o interesse público.