



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
ASSESSORIA JURÍDICA**

---

**PARECER JURÍDICO**

Assessorada: **Câmara Municipal de Muzambinho**  
Assessor jurídico: **José Roberto Del Valle Gaspar**

**DO RELATÓRIO**

Em atendimento de despacho exarado pelo Presidente da Casa, no Processo Legislativo do Projeto de Lei nº 4.218/2024, originário do Executivo, contendo a Ementa: **“Dispõe sobre autorização para desmembramento de lote que especifica e dá outras providências.”**, avia-se o presente parecer, para decisão sobre recebimento e colocação em tramitação, sob a ótica regimental, com base no artigo 344, §1º, do Regimento Interno, para fins de cumprimento do artigo 231 e 233, também do RI.

\*\*\*\*\*

**DA ANÁLISE**

A Lei Complementar nº 14/2008 (Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável), no Título IX (Da Política Municipal de Desenvolvimento do Território), no seu Capítulo VII (Das Diretrizes para Parcelamento do Solo), artigo 272, inciso II, com redação dada pela Lei Complementar nº 19, de 30 de junho de 2010, estabelece:

**“Art. 272. Os parcelamentos devem atender às seguintes condições: (...) II - os lotes devem ter área mínima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e máxima de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco), vezes a sua largura, exceto quando aprovados por desmembramento com impossibilidades técnicas comprovadas de cumprimento destes parâmetros e quando vinculados a condomínios residenciais unifamiliares;”**

Depreende-se do artigo, que excetua-se os casos de aprovação por desmembramento com impossibilidades técnicas comprovadas de cumprimento dos parâmetros previstos, e quando vinculados a condomínios unifamiliares, que, entende-se, podendo o Executivo utilizar-se de Decreto ou Projeto de Lei acompanhado do estudo justificante da autorização.

Ainda, a Lei Complementar Municipal nº 23/2011 (Lei de parcelamento do solo), que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, em seu artigo 56, estabelece condições para desmembramento e remembramento, sendo que no inciso III, que também exige área mínima de 250 m<sup>2</sup>, e testada de 10 metros, e, no presente caso, uma das áreas não atinge a área mínima testada exigida, e as exceções previstas no §2º, expressam que são permitidas quando necessárias, de forma imprescindível, à regularização de situações preexistentes, o que é apontado no projeto de desmembramento, se tratando de situação preexistente.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
ASSESSORIA JURÍDICA**

O artigo 59, incisos I e II, da mesma Lei Complementar nº 23/2011 (Lei de parcelamento do solo), firma que o projeto de desmembramento só pode ser aprovado se os lotes tiverem dimensões mínimas (área e testada) previstas no inciso III do artigo 56, que assim dispõe:

**“Art. 59. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:**

**I - os lotes desmembrados e/ou lembrados tiverem as dimensões mínimas (área e testada) previstas no inciso III do art. 56;**

**II - a parte restante do lote ainda que edificado compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas (área e testada) previstas no inciso III do art. 56.”**

Note-se que o PL não aponta em seu corpo nenhum fundamento legal específico para o desmembramento, e nem na autorização de desmembramento apresentada pelo Diretor de Obras e Serviços Urbanos.

O argumento do Cartório de Registro de Imóveis de Muzambinho, de que o artigo 14 da Lei Complementar nº 23, de 2 de maio de 2011, daria suporte, não é realidade, quando visto que o loteamento é posterior ao Plano Diretor, eis que o registro da área do loteamento é de 20/07/2010, e o Plano Diretor é de 09/01/2008.

A questão se concentra no fato de que o lote resultante de 281,91 m<sup>2</sup>, objeto do projeto de desmembramento, não ter área testada de 10(dez) metros, no entanto, o argumento fático é de que se trata de espaço para acesso de veículos à empresa instalada, ou seja, será integrado ao lote da empresa, que tem área frontal ampla para a Rua Flamboyant.

Como se depreende dos croquis e do memorial descritivo que instruem o projeto, trata-se de impossibilidade técnica, portanto, havendo fundamento para o desmembramento.

\*\*\*\*\*

**CONCLUSÃO**

Conclui-se, com base na análise jurídica feita, que o PL se apresenta legal em face do imóvel objeto com impossibilidade técnica de desmembramento, com base nas normas municipais, portanto, tratando-se de exceção às regras da legislação urbanística, como previsto no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento do Solo, assim, atende os requisitos básicos necessários para admissibilidade e tramitação na forma regimental.

É este o parecer.

Muzambinho/MG, 30 de setembro de 2024

José Roberto Del Valle Gaspar  
Assessor Jurídico da Câmara  
OAB: 50627N/MG