

PARECER JURÍDICO nº 28/2025 para a Câmara Municipal de Pedralva/MG

Parecer jurídico ao **projeto de lei nº 16/2025**, que “revoga a Lei nº 1.676/16, que dispõe sobre a instituição de loteamentos para formação de sítios ou chácaras de recreio e dá outras providências”.

CONSULTA:

O Presidente da Câmara Municipal de Pedralva, Vereador Valdinei de Paula Silva, solicita um parecer de nossa consultoria sobre a proposição em epígrafe, apresentada pelo Parlamentar Alexandre Jhonatan de Souza, que trata sobre revogação da Lei municipal nº 1.676/16, que trata sobre a instituição de loteamentos para formação de sítios ou chácaras de recreio e dá outras providências.

PARECER:

O projeto de lei em referência está redigido em linguagem parlamentar e obedece às regras da técnica legislativa.

No mérito, este projeto visa revogar uma lei municipal que permite o desmembramento de áreas rurais com dimensões inferiores ao estabelecido pela legislação federal, especialmente ao da Lei Federal nº 5.868/72, com vistas à implantação de condomínios de sítios ou chácaras de lazer.

A legislação municipal que se pretende revogar permite o loteamento de terrenos situados na zona rural em medida inferior ao estabelecido pela União, usurpando, inclusive, competência legislativa de outro ente, sob a justificativa de estar regulamentando parcelamento urbano.

A lei municipal tem elementos claros de loteamento de áreas que, apesar de se localizarem no território do município, a capacidade para legislar não está adstrita ao poder público local. Inclusive o artigo 4º da lei municipal é claro ao afirmar que nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do projeto pela Prefeitura e nem o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Nesse contexto, a Prefeitura de Pedralva poderia até aprovar esses loteamentos, com as medidas previstas no artigo 3º da lei, mas o Cartório de Registro de Imóveis fatalmente barraria a transferência da titularidade das terras para o comprador.

Uma situação semelhante ao previsto nessa lei municipal de Pedralva chegou até o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, originada pelo Município de Alfenas, autos nº 1.0000.21.048402-8/001, cujo inteiro teor segue em anexo e faz parte deste parecer. Um cidadão pretendia registrar um pedaço de terra rural inferior ao módulo rural estipulado pela legislação federal. Fundamentou o pedido na legislação municipal. O oficial do cartório informou que não seria possível, considerando que a legislação municipal não respeitou o tamanho mínimo que determina a legislação federal. Inconformado, o cidadão ingressou com ação para, em juízo, ter o seu direito assegurado de registrar o imóvel.

O Tribunal de Justiça, diante dessa situação, julgou improcedentes o pedido e o fundamento utilizados, sob os seguintes argumentos:

- O Estatuto da Terra (Lei Federal nº 4.504/64) veda a divisão de imóvel rural em área inferior ao do módulo rural (art. 65);
- A exigência da área mínima do módulo rural possui por escopo a efetivação de sua função social, promovendo a ocupação racional e a adequada utilização do solo, conforme artigo 186 da Constituição Federal;
- A exceção existente para que um módulo rural seja fixado em patamar inferior é apenas aquela prevista no § 5º do artigo 65 do Estatuto da Terra (o que não é o caso da lei vigente de Pedralva).

Em outras decisões do TJMG, vimos a impossibilidade de realizar registro, pelo cartório, de terrenos com metragem inferior ao módulo rural, inclusive tendo a declaração do negócio jurídica como nula, afirmando que a legislação municipal confronta com a legislação federal e, desse modo, existe um impedimento do oficial do cartório em realizar a abertura de uma nova matrícula e o desmembramento do imóvel, sob pena de responsabilidade pessoal.

Tendo os fundamentos acima, analisando a legislação local e o projeto de lei proposto, fica evidenciado que a lei em vigor de Pedralva é incompatível com a legislação federal, e por isso traz insegurança jurídica para os munícipes, para a Prefeitura e para o oficial do cartório, pois não será possível a plena realização do artigo 4º da lei.

Este não é o único ponto de ilegalidade da legislação em vigor. O artigo 2º também é ilegal e inconstitucional, pois compete exclusivamente à União legislar sobre direito agrário (22, I da CF), o que, indiretamente, implica nos módulos rurais, tamanho dos terrenos, etc.

O artigo 3º também tem uma inconstitucionalidade por arrastamento, pois estabelece áreas mínimas para que os terrenos sejam desmembrados, confrontando com o estabelecido no Estatuto da Terra, devendo ter a sua legalidade e eventual constitucionalidade questionada.

O artigo 5º em diante tratam sobre condições mínimas estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/79 para que loteamentos tenham viabilidade. Contudo, se o loteamento rural não tem viabilidade por ferir a legislação e também a Constituição Federal, por uma consequência lógica, estes dispositivos não possuem aplicabilidade nenhuma.

Dessa maneira, fazendo uma análise da legislação que está aprovada e do projeto de lei proposto, o adequado é realmente a revogação da lei municipal, pois, se revogarmos apenas os artigos questionados, o pouco que sobrar da lei não terá sentido algum, fazendo com que a legislação seja inócua.

Desta forma, concluo que o projeto de lei nº 16/2025, que objetiva a revogação da Lei municipal nº 1.676/18, é viável, constitucional e legal, pois tem como principal objetivo o de dar mais segurança jurídica para todos os atores envolvidos na operação de desmembramento de eventuais terras rurais para chacreamento e sítios de recreio, estando o projeto de revogação plenamente regular e legal, nada havendo, sob o aspecto jurídico, que impeça a sua aprovação pela Câmara.

Eis o parecer.

Pedralva-MG, 24 de abril de 2025.

ADAILTON GOMES
SILVA:86971760697

Assinado de forma digital por
ADAILTON GOMES
SILVA:86971760697
Dados: 2025.04.24 12:21:21 -03'00'

Adailton Gomes Silva
Advogado - OAB/MG 76.183

Gustavo Moutinho
Advogado - OAB/MG 169.608