Fls 25

**PARECER Nº 112/2024**

**Projeto de Lei Complementar nº 011-E-2024**

De autoria do Executivo Municipal, o anexo Projeto de Lei Complementar ***Acrescenta inciso III ao art. 53 da Lei Complementar nº 33, de 27 de outubro de 2011 que trata sobre os Loteamentos e Desmembramentos para dispor sobre a estremação de imóveis e dá outras providências.***

A proposta de lei complementar se encontra devidamente acompanhada de justificativa, fls. 02 verso e 03, e está acompanhada de documentos de fls. 04 a 24.

É o relatório.

**PARECER**

A proposta em estudo se nos afigura revestida da condição de legalidade no que concerne à competência (art. 12 e 13, VII), e quanto à iniciativa, que é concorrente (art. 49 e 58), sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica do Município de Conselheiro Lafaiete.

A Câmara tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementando a legislação federal e estadual no que couber.

Em relação à iniciativa, a matéria é concorrente consoante dispõe o art. 58, da Lei Orgânica, e não se insere nos casos de iniciativa privativa do Executivo.

Pretende o Executivo Municipal através do Projeto de Lei Complementar ora em análise alterar a legislação municipal que regulamenta, no âmbito municipal, o parcelamento do solo urbano, para fins de atualizar a legislação municipal, no que diz respeito ao instituto da estremação, que será incluído na Lei Complementar nº 033/2011, sob a forma de inciso III do artigo 53, e conforme consta da justificativa acostada ao Projeto de Lei Complementar

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 26

que ora se analisa trata-se de tema novo no âmbito do direito urbanístico e que a legislação municipal ainda não abordou.

A Constituição da República Federativa do Brasil prevê, a teor do seu art. 30, I e VIII, que se inserem no âmbito de competência municipal temas de interesse local e que visem promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

De igual modo, o art. 182 do texto constitucional endereça ao Poder Público municipal o dever de executar a política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Assim, como se vê, no tocante às matérias relacionadas à proteção da saúde e ao meio ambiente, assim como à ocupação do solo urbano, o texto constitucional prevê atribuições dirigidas aos Municípios, a serem exercidas em conformidade aos princípios que norteiam a competência concorrente para a edição de normas legais, o que inclui a esfera municipal, voltada a atender às especificidades da realidade local.



Cabe ao Município definir regras sobre a ocupação do solo urbano, a teor da norma constante do inciso VIII do art. 30 da Constituição da República, que a ele atribui a competência para *"promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano."* Paralelamente, o art. 182 da CRFB é bastante claro, ao dispor que cabe à lei municipal fixar diretrizes para a política de desenvolvimento urbano, de modo a ordenar o inteiro desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

As normas urbanísticas, emitidas pelo Poder Público no exercício regular do poder de polícia administrativa, podem se exteriorizar como obrigações de fazer, de não fazer ou de deixar de fazer e seus objetivos são sempre de ordem pública, buscando o interesse e a satisfação comunitária. O

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 27

instrumento básico de que se serve o Município para estabelecer as normas de organização do território urbano é o Plano Diretor, que estabelece normas técnicas e legais de organização e ocupação do espaço urbano, indicando as prioridades da Administração em termos de investimento, induzindo a forma e o sentido de ocupação dos espaços, disciplinando e controlando as atividades.

Neste posto, passaremos a abordar este novel instituto que é a estremação de imóvel. A estremação imobiliária nada mais é do que a regularização fundiária, urbana ou rural, de um condomínio imobiliário de fato e dividido em frações, por meio do qual os proprietários/condôminos fazem a demarcação/divisão da cota parte de cada um. Isso significa que é um imóvel, urbano ou rural, cujos proprietários ainda não realizaram a divisão de cada um dentro do condomínio, embora seja pacífica sua divisão. É o caso de muitos imóveis administrados por herdeiros, por exemplo.

Realizando-se a estremação, o condomínio será extinto, parcial ou integralmente, dependendo da quantidade de cotas e de quem participa da operação. Isso porque, com a divisão das cotas partes de cada proprietário, é realizada a desvinculação da fração ideal do interessado em separar sua gleba do condomínio, podendo continuar existindo em relação aos demais proprietários ou extinto, se todos fizerem a estremação.



A estremação deve ser realizada extrajudicialmente, direto no cartório, não sendo necessária a participação de todos os condôminos e está prevista no art. 571 do Código de Processo Civil:

> *"Art. 571 - A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo."*

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 28

A estremação pode ser realizada sempre que um terreno ou imóvel for dividido em frações ideais e cada uma possua um proprietário, formando um condomínio. Para a caracterização do condomínio é preciso que os proprietários das frações sejam distintos.

O processo de individualização da fração ideal de um proprietário, ou seja, a separação de sua cota parte das demais, é chamado de estremação e pode ser feito sempre que os proprietários tiverem interesse em abrir uma nova matrícula para a fração ideal que deixará de pertencer ao condomínio.

Com a estremação, o proprietário de uma fração ideal deixa de fazer parte de um condomínio composto por outros proprietários e passa a ser o único proprietário do imóvel objeto da matrícula específica, individual. Assim, com a regularização da fração, o seu proprietário passa a ser o único titular da área ou imóvel, não tendo mais que se falar em frações delimitadas com outros proprietários.



Após a conclusão da estremação, e a consequente regularização do imóvel, o proprietário passa a ter maior segurança para vender o imóvel a terceiros, o processo de inventário para herdeiros será simplificado e não dependerá de outros condôminos, já que a fração será individualizada e terá uma matrícula específica.

Desta forma, concluímos que a previsão na legislação municipal do instituto da estremação não encontra óbices para a sua aprovação.

Ante o exposto, a proposta se afigura revestida das condições de legalidade e constitucionalidade, devendo receber emendas de técnica legislativa.

Relativamente ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

**CONCLUSÃO**

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 23

Além da Comissão de Legislação e Justiça devem ser ouvidas também as Comissões de Serviços Públicos, Administração Municipal, Política Urbana e Rural e de Economia, Finanças, Tributação e Orçamentos.

**QUORUM**

Maioria simples dos Vereadores (art. 139, parágrafo único, do Regimento Interno).

**TURNOS DE VOTAÇÃO**

O Projeto deverá ser submetido a dois turnos de discussão e votação (art. 223, do Regimento Interno).

S.m.j., é o Parecer, sob censura.



CONSELHEIRO LAFAIETE, 11 DE JULHO DE 2024.

GILCINÉA DA CONSOLAÇÃO TÉLES
– Procuradora do Legislativo –
– OAB/MG 81.681 –

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

/GCT/

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Fls 30

# SUGESTÃO DE EMENDAS AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011-E-2024

## EMENDA Nº 001 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011-E-2024

A Ementa do Projeto de Lei Complementar nº 011-E-2024 passa a viger com a seguinte redação:

***"ACRESCENTA O INCISO III AO ARTIGO 53 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 026, DE 27 DE OUTUBRO DE 2011, QUE "DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS URBANOS, LOTEAMENTOS FECHADOS, DESMEMBRAMENTOS E ARRUAMENTOS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE", E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

## EMENDA Nº 002 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011-E-2024

O artigo 1º do Projeto de Lei Complementar nº 011-E-2024 passa a viger com a seguinte redação:

***"Art. 1º – O artigo 53 da Lei Complementar nº 33, de 27 de outubro de 2011, passa a viger acrescido do inciso III com a seguinte redação:***

***"Art. 53 – .....***

***(.....)***

***III - nos casos de estremação de imóveis que visem a extinção de condomínio de fato, a metragem mínima será de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), observada a testada mínima de 6,5m (seis, virgula cinco metros), sem prejuízo das demais normas que regem o assunto."***

6

## EMENDA Nº 003 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011-E-2024

O artigo 2º do Projeto de Lei Complementar nº 011-E-2024 passa a viger com a seguinte redação:

***"Art. 2º – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação."***

CONSELHEIRO LAFAIETE, 11 DE JULHO DE 2024.

GILCINÉA DA CONSOLAÇÃO TÉLES
– Procuradora do Legislativo –
– OAB/MG 81.681 –

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

/GCT/

# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

EXPEDIENTE 11/07/24

## Comunicado nº 189/2024

*Comunicamos aos membros da Comissão de Comissão de Legislação e Justiça, Vereadores João Paulo Fernandes Resende, Sandro José dos Santos e Oswaldo Alves Barbosa, que o Projeto abaixo relacionado já se encontra à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 20 (vinte) dias, conforme dispõe o § 4º do art. 106 c/c arts. 217 e 342 do Regimento Interno.*

*Comunicamos também que o Projeto relacionado já foi previamente analisado pela Procuradoria do Legislativo.*

| Nº | Assunto | Autor |
|---|---|---|
| PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 011-E-2024 | Acrescenta inciso III ao art. 53 da Lei Complementar nº 33, de 27 de outubro de 2011 que trata sobre os Loteamentos e Desmembramentos para dispor sobre a estremação de imóveis e dá outras providências. | Executivo |

Gilcinéa da Consolação Teles
Procuradora do Legislativo
OAB/MG 81.681