



Procedência: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional, Política Urbana e Gestão Metropolitana; Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Interessados: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional, Política Urbana e Gestão Metropolitana; Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte; Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico; Fundação Educacional Lucas Machado – FELUMA.

Parecer: 15.497

Data: 14 de setembro de 2015

Ementa:

DIREITO ADMINISTRATIVO – DIREITO URBANÍSTICO – PROCESSO DE ANUÊNCIA PRÉVIA EM TRAMITAÇÃO NA AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE – INCIDÊNCIA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO DE LAGOA SANTA – APROVAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO SITUADO EM ÁREA LOCALIZADA EM PERÍMETRO URBANO LEGALMENTE DELIMITADO ANTES DA VIGÊNCIA DO ART. 42-B DO ESTATUTO DA CIDADE – CENTRO DE TECNOLOGIA E CAPACITAÇÃO AEROSPACIAL DE MINAS GERAIS (CTCA) – PARECER AGE N. 15.331/2014.

RELATÓRIO

1. A Diretora-Geral da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – Agência RMBH –, Senhora Flávia Mourão Parreira do Amaral, encaminhou a esta Advocacia-Geral do Estado –



AGE – o OF. Nº 172/2015 – Agência RMBH.DG, por meio do qual submete à apreciação deste órgão *“consulta referente a questões referentes à interpretação do disposto no art. 42-B, do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 –, tendo em vista que a Fundação Educacional Lucas Machado e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico pretendem o desmembramento de uma área mesmo estando em tramitação a revisão do Plano Diretor”*, pelo que se *“solicita parecer da Advocacia-Geral do Estado de modo a possibilitar a sua elucidação e uniformização de entendimento no âmbito da Administração Pública Estadual”*.

2. Compõem o expediente a Nota Jurídica nº 17/205, exarada pela Procuradoria da Agência RMBH, cópia do Ofício nº 005/2015 da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico – SEDE – e cópia do OF. Nº 244/2015 - Agência RMBH.DG, contendo o questionamento oriundo da Diretoria de Regulação Urbana,
3. De fato, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico – SEDE –, por meio do OF. SEDE/SINVEST nº005/2015, datado de 15 de maio de 2015, dirigido à Agência RMBH, apresenta o histórico do Projeto do Centro de Tecnologia e Capacitação Aeroespacial de Minas Gerais (CTCA), informando que objetiva *“regularizar as questões fundiárias, obter a licença ambiental do empreendimento e reverter uma gleba de terra do terreno doado à Fundação Educacional Lucas Machado (FELUMA), em 2008, que irá integrar o CTCA”*, solicitando que *“sejam tomadas as medidas necessárias para o prosseguimento do projeto e da reversão da área da FELUMA”*.
4. No referido Ofício, o Subsecretário de Investimentos Estratégicos, Flávio Rodrigues de Castro, registra que o *“Centro de Tecnologia e Capacitação Aeroespacial de Minas Gerais, criado pelo Decreto nº 45.296, de 20 de janeiro de 2010, tem por objetivo viabilizar o desenvolvimento de infraestrutura e de demais ações necessárias à capacitação de mão de obra especializada para o exercício de atividades nos setores aéreo e espacial bem como o desenvolvimento e pesquisa de novas tecnologias”*, esclarecendo que:



“O imóvel intitulado ‘Fazenda do Estado’, de propriedade do Estado de Minas Gerais (EMG) está situado no município de Lagoa Santa e registrado sob o nº 36.528, às fls. 174 do Livro 3-BB no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, sob o número de ordem 36.538, de 09 de dezembro de 1975, com área original de 1.611.160m² (hum milhão e onze mil e cento e sessenta metros quadrados)”.

Em 04/08/2008, através da Lei Estadual nº 17.699, o Estado de Minas Gerais doou à Fundação Educacional Lucas Machado – FELUMA – parte da área integrante desse terreno [...] cujo perímetro [...] perfazia a marca dos 357.798m² (trezentos e cinquenta e sete mil e setecentos e noventa e oito metros quadrados).

[...]

A área doada foi objeto de lavratura de Escritura Pública de Doação do Serviço Notarial do 3º Ofício da Comarca de Belo Horizonte no livro 1520-N às folhas 056 a 062 e a mesma foi registrada na Comarca de Lagoa Santa sob a matrícula nº 32.375, às fls. 155 do Livro 2-FW.

A Lei Estadual que autorizou a doação estipulou um prazo de 3 (três) anos para início das obras, caso contrário, a referida área retornaria ao patrimônio do EMG.

Em 11 de janeiro de 2012, através da Lei Estadual nº 20.028, de 11/01/2012, o prazo original para o início de implantação do projeto foi estendido para um período de 10 anos, contados a partir de 11/01/2012.

Uma vez que a área doada à FELUMA é contígua à área do Centro de Tecnologia e Capacitação Aeroespacial – CTCA (pelo fato desse Centro de Tecnologia, quando da sua criação, através do Decreto Estadual nº 45.296/2010, ter absorvido a área remanescente da intitulada “Fazenda do Estado”) **fez-se necessário introduzir algumas modificações e correções no planejamento original de ocupação do terreno da FELUMA por conta de questões de acesso à área do CTCA como de preservação ambiental comum a todo o perímetro da antiga “Fazenda do Estado”**. Dessa forma, a FELUMA, atendendo



pleito específico da Subsecretaria de Investimentos Estratégicos/SEDE, aquiesceu em devolver ao patrimônio do EMG, da gleba originalmente doada, uma área de 54.352,16m² (cinquenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e dois metros e dezesseis centímetros quadrados) visando à construção do principal acesso ao CTCA” (grifo conforme o original).

5. Ainda no mencionado expediente, salienta o Subsecretário de Investimentos Estratégicos da SEDE que, nos termos da Lei nº 21.169, de 24 de janeiro de 2014, será reintegrado ao patrimônio do Estado a “*Gleba C, de domínio da FELUMA*”, que “*significará, se somadas as duas áreas, o retorno ao seu patrimônio de cerca de 90% do que foi originalmente doado àquela Fundação*”.
6. Nesse sentido, solicita “*tratamento adequado à realidade do Estado de forma que seja possível o desmembramento do terreno da FELUMA*” com vistas à “*a concretização da Lei Estadual nº 21.169, de 2014, e o prosseguimento desse projeto que se tornou plano de Estado*”.
7. Em 9 de julho de 2015, por intermédio do OF. Nº 244/2015-Agência RMBH.DG, o Diretor de Regulação Metropolitana, Mateus Almeida Nunes, encaminhou a demanda à Procuradoria da Agência RMBH, informando que a Secretaria de Desenvolvimento Econômico
- “solicita a anuência prévia para o Processo 200/2014 de desmembramento de uma área no Município de Lagoa Santa (está com Plano Diretor em análise na câmara dos vereadores para aprovação)”, ressaltando que o referido processo é “uma fração de todo o projeto do CTCA, sendo necessária a anuência prévia da Agência da RMBH, para que seja reintegrada parte das terras ao domínio do Estado (SEDE) e para que possa dar início as obras da Faculdade de Ciências Médicas no município de Lagoa Santa”.
8. Esclarece o Diretor de Regulação Metropolitana no citado Ofício que, diante da alteração promovida no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 –, com a inclusão, pela Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, do art. 42-B, e da manifestação da Advocacia-Geral do Estado, exarada




no Parecer nº 15.331, de 27 de março de 2014, “*afirmando a necessidade de atender o dispositivo 42-B para que possam ser anuídos novos processos junto a RMBH*”, solicita a avaliação do caso em análise pela Procuradoria da ARMBH e o encaminhamento à AGE, requerendo “*a possibilidade da exceção para emitir Anuência prévia para esse processo*”.

8. A Procuradoria Jurídica da ARMBH, por sua vez, na Nota Jurídica n. 17/2015, examinou as questões suscitadas e concluiu o seguinte:

- a) que “*trata-se de um projeto datado de 2009, ou seja, devidamente planejado e inserido no contexto social e territorial muito antes da entrada em vigor do art. 42-B do Estatuto da Cidade, com o exigido planejamento prévio*”;
- b) que “*todo o entorno do local já se encontra urbanizado, o que demonstra que não se trata de uma área isolada [...]*”;
- c) que “*o local em que se pretende o desmembramento já é uma área consolidada, isto é, se por um lado o Plano Diretor está sendo analisado pela Câmara Municipal de Lagoa Santa, por outro o local já era previsto, mensurado e planejado na legislação que está sendo revisada*”;
- d) que “*a área que se pretende desmembrar está situada em área de perímetro urbano delimitada por legislação anterior ao advento do art. 42-B*”;
- e) que, pelo exposto, “*o projeto em apreço é uma das hipóteses de exceção previstas no Parecer AGE nº 15.331*”, devendo ser submetido à análise da Advocacia-Geral do Estado justamente por se tratar de exceção ao entendimento consolidado.

9. Feito o Relatório, no que interessa, passo a opinar sobre o caso.

PARECER


Liana Portilho Mattos
Procuradora do Estado
OAB/MG 73.135
MASP 665.718-3



10. A par das informações trazidas pelos interessados, conclui-se que, a rigor, a consulta em questão cinge-se a esclarecer se o “caso concreto” em questão configuraria a hipótese aventada como “*exceção*” à aplicação das regras do art. 42-B do Estatuto da Cidade, exceção essa, no entendimento Procuradoria da Agência RMBH, consubstanciada no trecho contido no Parecer AGE nº 15.331/2014, a seguir transcrito:

“[...] a aprovação de projetos de parcelamento do solo enquanto não ocorra a ampliação nos termos da lei, dependerá do local onde se encontram os loteamentos/desmembrações, da legislação do município vigente para cada área, e, por fim, da probabilidade de se fazer necessária alteração das regras vigentes para fins de harmonização do sistema.”


11. Verifica-se, portanto, que a Procuradoria da Agência RMBH entende que o projeto do CTCA: a) está em local adequado; e b) que está dentro dos parâmetros das normas vigentes no Município de Lagoa Santa; o que, em tese, o encaixaria na “*exceção*” cogitada no Parecer AGE nº 15.331/2014.

12. De acordo com o entendimento contido na Nota Jurídica n. 17/2015, a área objeto de análise encontra-se dentro do perímetro urbano definido pela legislação em vigor, anterior à alteração promovida pelo art. 42-B, em especial, pelas Leis nº 2.633, de 2006, que “institui o Plano Diretor do Município de Lagoa Santa”, e nº 3.260, de 12 de fevereiro de 2012, que amplia a zona de expansão do Município.

13. Dispõe o art. 42-B do Estatuto da Cidade:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;


Liana Portilho Mattos
Procuradora do Estado
OAB/MG 73.135
MASP 665.718-3



II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

14. Como se sabe, e de resto consta exemplarmente explanado no Parecer AGE n. 15.331/2014, a incorporação do art. 42-B ao corpo do Estatuto da Cidade veio

“apenas ratificar a necessidade do efetivo planejamento municipal quanto ao uso do solo urbano, servindo, pois de

7

lll
Liana Portilho Mattos
Procuradora do Estado
OAB/MG 73.135
MASP 665.718-3



freio às condutas municipais desprovidas de tal planejamento.”

15. O zoneamento urbano previsto no Plano Diretor e na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo prevê, em geral, a extensão da área urbana, da área de expansão urbana e da área rural de um Município. Por vezes, essa legislação urbanística nodal pode estabelecer, *per se*, parâmetros e diretrizes para a ocupação dessas áreas no âmbito do território municipal. Todavia, a partir do advento do art. 42-B do Estatuto da Cidade, qualquer ocupação em área que exorbite do perímetro urbano traçado deverá ser, antes, objeto de estudo em projeto específico, aprovado por lei municipal, que contemple todos aqueles requisitos constantes do referido dispositivo, e sem se deter na mera circunscrição da área acrescida ao perímetro.
16. Nesse sentido, entendo que, no específico caso concreto em exame, não incidem, diretamente, as regras do art. 42-B do Estatuto da Cidade. É que embora não se possa – nem se deva – afastar os princípios cogentes do planejamento urbano baseado nas premissas do menor impacto, da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e todas as demais aplicáveis contidas no art. 2º do Estatuto da Cidade, certo é, também, que a porção do território municipal na qual se encontra a área objeto do projeto urbanístico analisado não é área urbana nova, mas sim área inserida no perímetro urbano do Município de Lagoa Santa anteriormente à entrada em vigor do art. 42-B do Estatuto da Cidade.
17. A confirmação de que a área do projeto examinado encontra-se inserida no perímetro urbano do Município de Lagoa Santa antes da entrada em vigor do art. 42-B do Estatuto da Cidade (10 de abril de 2012) restou constatada pela argumentação apresentada na Nota Jurídica nº 17/2015, bem como pelo mapa anexado ao referido expediente, fazendo constar os contornos do perímetro municipal, as respectivas alterações promovidas posteriormente à edição do Plano Diretor Municipal (Lei nº 2.633, de 2006) e, finalmente, a delimitação da área do CTCA dentro do perímetro urbano de Lagoa Santa.
18. A Nota Jurídica da Procuradoria da Agência RMBH ressalta, inclusive, que a única lei municipal editada posteriormente à entrada em



vigor do art. 42-B (Lei nº 3.286, de 25 de maio de 2012), não atinge a área em análise, esclarecendo que *“a área ampliada não é limítrofe ao CTCA, nem mesmo próximo ao local, logo, não há comprometimento do planejamento feito anteriormente”*.

19. Desse modo, não há razão para se falar em *“projeto específico”* aprovado por lei municipal para a aprovação do projeto urbanístico da interessada, pois não se trata, o caso, definitivamente, de área *exterior* ao perímetro urbano municipal quando da entrada em vigor do art. 42-B do Estatuto da Cidade. E o *caput* do referido dispositivo é de clareza cristalina quanto à exigência dos projetos específicos ali mencionados apenas para as áreas contidas em *novos* perímetros urbanos instituídos pelo município após a entrada em vigor do referido dispositivo em abril de 2012.
20. Nesse sentido, entendo que o caso concreto em exame encaixa-se, sim, na situação excepcional aludida no Parecer AGE n. 15.331/2014, e que diz respeito a projetos de parcelamento do solo que já se encontram dentro de áreas com diretrizes de ocupação definidas (*“dependerá do local onde se encontram os loteamentos/desmembramentos”* e *“da legislação do município vigente para cada área”*).
21. Todavia, é certo, também, que o planejamento urbano do Município deve se dar de forma ordenada. Nesse sentido, embora não exigíveis de maneira direta, as diretrizes de ocupação do solo urbano – e, aqui, especialmente as do metropolitano – deverão, sempre que possível, atentar para as premissas que estão delineadas no art. 42-B do Estatuto da Cidade, de modo a compatibilizar a aprovação do projeto com a mitigação dos seus impactos e com compensações consequentes, na mesma trilha da preocupação apontada pela Procuradoria Jurídica da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Município de Belo Horizonte ao examinar o caso concreto na **Nota Jurídica ARMBH n. 06/2015**:

“[...] ainda que partamos do pressuposto que o entorno do local já se encontra bastante adensado e consolidado com tênue possibilidade de grandes mudanças urbanísticas, entendemos que, justamente por esses motivos e por todos os



outros alocados anteriormente, se faz necessário um planejamento (e consequentemente a utilização do projeto específico e demais instrumentos que se fizerem necessários) adequado e comprometido com a realidade local e preocupado com seu entorno para que toda a população atingida, direta e indiretamente, não sofra com as consequências de uma decisão equivocada ou mal planejada.”


22. O Parecer AGE n. 15.331/2014 também aponta nessa mesma linha de entendimento quando, ao discorrer sobre os loteamentos/desmembramentos em área urbana e de expansão urbana, deixa clara a inconveniência de serem aprovados com base em regras anteriormente vigentes, diante do

“risco de se tornarem incompatíveis com as futuras regras do projeto específico, com consequências para a harmonia do sistema, e, portanto, desordenamento urbanístico”.

23. Assim, entendo que o caso em exame encaixa-se na hipótese excepcional aludida na d. manifestação, pois a adequada interpretação da “*exceção*” aventada no Parecer AGE n. 15.331/2014 diz respeito à necessidade de considerar, no caso concreto, se o projeto urbanístico de loteamento ou de desmembramento está situado em área de perímetro urbano delimitada por legislação *anteriormente* ao advento do art. 42-B do Estatuto da Cidade, como já mencionado.

CONCLUSÃO

24. Pelas razões aqui expostas, **opino** no sentido de que devem ser ratificadas as conclusões exaradas na Nota Jurídica nº 17/2015, da Procuradoria da Agência RMBH, para o caso concreto examinado neste Parecer, uma vez que a área do projeto em análise de Anuência Prévia **está inserida em perímetro urbano definido antes da entrada em vigor do art.**


Liana Portilho Mattos
Procuradora do Estado
OAB/MG 73.135
MASP 665.715



**42-B do Estatuto da Cidade, pelo que configura hipótese da “exceção”
prevista no Parecer AGE nº 15.331/2014.**

É o parecer.

Sub censura.

Belo Horizonte, 4 de setembro de 2015.

LIANA PORTILHO MATTOS
PROCURADORA DO ESTADO
OAB/MG 73.135 – MASP 665.718-3

De acordo.

Danilo Antonio de Souza Castro
Procurador-Chefe da Consultoria Jurídica
MASP 1.120.503-6 - OAB/MG 98.840

De acordo.

Onofre Alves Batista Júnior
ADVOGADO-GERAL DO ESTADO
14/09/2015