

NOTA TÉCNICA OFICIAL

Município de Varjão de Minas/MG

Assunto: Esclarecimentos sobre a situação do loteamento localizado nos fundos do Bairro Campo Belo II

O Município de Varjão de Minas/MG vem, por meio da presente nota, prestar esclarecimentos à população acerca da situação das famílias residentes nos fundos do Bairro Campo Belo II, objeto de recentes questionamentos por parte de moradores.

Inicialmente, cumpre esclarecer que, no ano de 2022, a então gestão municipal instituiu, por meio da Lei Municipal nº 659/2022, programa de doação de lotes urbanos destinados a famílias de baixa renda, posteriormente complementado pela Lei Municipal nº 672/2022, que autorizou o fornecimento de materiais de construção e mão de obra.

Todavia, após análise da situação promovida pela atual gestão, constatou-se que a execução do referido programa ocorreu de forma totalmente ilegal, especialmente no que se refere às normas de direito urbanístico, registral e administrativo.

Nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), o parcelamento do solo depende de prévia aprovação do projeto, registro no Cartório de Registro de Imóveis e implantação de infraestrutura básica obrigatória. De igual forma, a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) estabelece que cada imóvel deve possuir matrícula individualizada para que tenha existência jurídica autônoma. E nenhum destas leis foram cumpridas.

No caso em análise, verificou-se que os lotes disponibilizados não possuem matrículas individualizadas, permanecendo vinculados a matrículas globais do Município, sem o devido desmembramento e registro cartorial, o que inviabiliza juridicamente a formalização da propriedade e a emissão de escrituras públicas.

Além disso, constatou-se que parte das áreas utilizadas é originalmente destinada a equipamentos comunitários e áreas institucionais, em afronta às diretrizes urbanísticas previstas na legislação, comprometendo a função social do espaço urbano e o adequado planejamento municipal.

Outro ponto relevante é a ausência de infraestrutura mínima obrigatória, conforme exigido pela Lei nº 6.766/1979, incluindo rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica regular e sistema viário adequado. Fato que agrava a situação demonstrando total desrespeito com as famílias que vislumbraram a realização de um sonho, e que a cada dia que passa se torna um pesadelo maior.

Diante desse cenário, esclarece-se que as concessionárias de serviços públicos estão legalmente impedidas de realizar ligações regulares em áreas que não atendem aos requisitos técnicos e legais, motivo pelo qual os moradores enfrentam dificuldades no acesso a serviços essenciais.

Importante destacar, ainda, que a inexistência de matrícula individualizada impede, nos termos da legislação registral vigente, a emissão de escrituras, uma vez que não há juridicamente lotes constituídos de forma regular.

A situação em questão deve ser analisada à luz dos princípios da Administração Pública previstos no art. 37 da Constituição Federal, especialmente os princípios da legalidade, eficiência e responsabilidade administrativa, que vinculam a atuação do Poder Público à estrita observância da lei.

A atual gestão reconhece a gravidade da situação e, sobretudo, o impacto social causado às famílias envolvidas, que foram levadas a acreditar na aquisição regular de seus lotes, mas que hoje enfrentam insegurança jurídica e limitações estruturais.

Desde o início deste mandato, o Município vem adotando medidas responsáveis e tecnicamente fundamentadas, dentre as quais:

- realização de levantamento técnico e jurídico completo da área;
- diálogo institucional e reuniões com os moradores afetados;
- análise das possibilidades legais de regularização, inclusive por meio da Lei nº 13.465/2017 (REURB), cuja aplicação se mostrou inviável no caso concreto;
- organização das informações para encaminhamento aos órgãos de controle.

Ressalta-se, ainda, que eventual regularização da área demandaria investimentos estimados em aproximadamente R\$ 3.500.000,00, valor incompatível com a atual capacidade orçamentária do Município, nos termos da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), especialmente quanto à necessidade de prévia previsão orçamentária e manutenção do equilíbrio fiscal.

Diante disso, o Município esclarece que não há, no momento, possibilidade legal ou financeira de regularização imediata do loteamento nos moldes em que foi implantado, sob pena de violação à legislação vigente e aos princípios que regem a Administração Pública.

Como encaminhamento responsável e transparente, a Administração Municipal informa que, em conjunto com os moradores interessados, buscará formalmente junto ao Ministério Público não apenas orientação institucional, mas também a construção de uma parceria institucional efetiva, com o objetivo de desenvolver uma solução definitiva para a situação apresentada.

O Município entende que, diante da complexidade jurídica, urbanística e social do caso, a atuação integrada com o Ministério Público é fundamental para garantir que as medidas a serem adotadas estejam em conformidade com a legislação vigente, assegurando segurança jurídica, responsabilidade administrativa e proteção às famílias envolvidas.

Nesse sentido, a Administração Municipal reafirma sua total disposição para atuar de forma colaborativa, transparente e técnica, contribuindo com todas as informações necessárias e participando ativamente da construção de alternativas viáveis, legais e sustentáveis para a resolução do problema.

Por fim, o Município de Varjão de Minas reforça que seu compromisso não é apenas com o enfrentamento imediato da situação, mas com a busca de uma solução definitiva, responsável e juridicamente segura, que respeite a legalidade e promova a dignidade das famílias afetadas.

Gestão 2025–2028