

Projeto de Lei nº 037/2025

“Dispõe sobre Desafetação destinação de Imóveis público municipal para construção de Casas populares e dá outras providências.”

Solicitante: Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final da Câmara Municipal de Careçu.

Assunto: Legalidade e Constitucionalidade de Projeto de Lei nº 037/2025

I – Relatório

Consultado pelos membros da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final da Câmara Municipal de Careçu sobre a legalidade e constitucionalidade do projeto de Lei que Dispõe sobre Desafetação destinação de Imóveis público municipal para construção de Casas populares e dá outras providências.

À presente indagação respondo nos termos que seguem.

II – Parecer

Trata-se de projeto de lei de iniciativa do Executivo Municipal que Dispõe sobre Desafetação destinação de Imóveis público municipal para construção de Casas populares e dá outras providências.

Primacialmente, importante destacar que o exame da Assessoria Jurídica cinge-se tão somente à matéria jurídica envolvida, nos termos da sua competência legal, tendo por base os documentos juntados, razão pela qual não se incursiona em discussões de ordem técnica, bem como em questões que envolvam juízo de mérito sobre o tema trazido à apreciação, cuja análise é de exclusiva responsabilidade dos setores competentes.

A Constituição Federal, fundamentada na cidadania e na dignidade da pessoa humana (incs. II e III do art. 1º), garante a todos o direito à vida (art. 5º), à saúde, à moradia, à segurança (art. 6º) e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (art. 225 da CF).

No Capítulo dedicado à Política Urbana, a Constituição Federal atribuiu ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Sob a ordem constitucional, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) é a lei que enumera as seguintes diretrizes que devem pautar a execução da política urbana, dispondo, em seu art. 2º, entre outras:

“(…)

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(…)

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

(...)

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

(...)

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

(...)

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

(...)

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

(...)

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

(...)”

Observadas as diretrizes gerais acima, a Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766/1979) dispõe que os loteamentos deverão atender, como requisito obrigatório, a existência de espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem (art. 4º, I, da Lei), definindo-se, para cada zona em que se divida o

território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento (art. 4º, §1º).

Em Minas Gerais, os municípios que não possuem legislação específica com os índices urbanísticos referidos no art. 4º, I, da Lei 6.766/1979, deverão aplicar os parâmetros previstos no Decreto Estadual 48.253/2021, segundo a qual o percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, devendo atender no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba para áreas institucionais destinadas aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e no mínimo 10% (dez por cento) da gleba para os espaços livres de uso público, neles incluídas as áreas verdes urbanas. De fato, limitada a competência da União ao estabelecimento de normas gerais e na falta de legislação local, nestes casos o Estado exerce competência legislativa plena (art. 24, §§1º e 3º, c/c 30, I e II, da CF, c/c art. 10, §1º, I e II, da Constituição Estadual de Minas Gerais).

Ainda segundo a Lei 6.766/1979, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento (art. 17 da Lei), sob pena de sanções (art. 43, parágrafo único da Lei), sendo que, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município (art. 22 da Lei), podendo, inclusive, terem seu registro requerido por este diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsão do parágrafo único do art. 22 da Lei 6.766/1979.

A alteração unilateral (por quem quer que seja) da destinação de espaços públicos inicialmente definidos no projeto de loteamento ou em restrições urbanísticas convencionais supletivas da legislação, além de vedada na Lei de Parcelamento do Solo, prejudica direitos e interesses dos consumidores adquirentes de lotes, que têm o direito de serem consultados antes de tais alterações serem feitas.

Com efeito, quando um consumidor adquire um lote, ele tem o direito de esperar que as características do loteamento sejam respeitadas, conforme apresentadas no projeto, sendo que a supressão ou redução de espaços públicos, a exemplo de áreas verdes urbanas, pode descaracterizar completamente o ambiente do loteamento, violando os princípios da publicidade da oferta e da boa-fé.

Os consumidores têm direito à informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços relacionados à implantação de um empreendimento de parcelamento do solo para fins urbanos, assim como à proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços (art. 6º, III e IV, do CDC).

A supressão ou redução dos espaços públicos pode resultar em uma diminuição do valor dos lotes, pois os espaços públicos são vistos como um atrativo para os compradores, considerando a promessa de serviços, infraestrutura e facilidades na vizinhança, que repercutem na qualidade de vida, contribuindo para o valor dos lotes.

Com efeito, a importância dos espaços públicos é tamanha que, na hipótese de execução de loteamento sem a adequada destinação das áreas públicas exigidas na Lei, o loteador deve ressarcir o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas (art. 43, parágrafo único, da Lei 6.766/1979).

Neste sentido, do interesse público e da vinculação dos municípios com a observância de requisitos mínimos relacionados aos espaços públicos, encontramos o voto do eminente Ministro Adhemar Maciel, do Superior Tribunal de Justiça, ao comentar o art. 4º da Lei 6.766/1979, no curso do julgamento do Recurso Especial n. 28058, *verbis*:

*“Esse dispositivo destaca os pressupostos mínimos do loteamento relativamente às áreas de uso comum, cuja fiscalização depende da municipalidade. Exige, portanto, que o loteador destaque áreas mínimas, tendo em vista a comodidade da população, a saúde e a segurança da comunidade. Portanto, embora a norma se dirija ao loteador, parece-me, mais uma vez, que a ideia que lhe é subjacente é a de proteger o interesse dos administrados, outorgando ao poder público essa tutela. Existe, em relação a esses bens, uma espécie de separação jurídica entre o sujeito de direito da propriedade, o Município, e o seu objeto, a comunidade. Assim, embora a norma jurídica em apreço se dirija ao loteador, retirando-lhe de forma expressa o poder de disponibilidade sobre as praças, ruas e áreas de uso comum, a razão de ser da norma, isto é, o seu espírito, **cria limitações à atuação do Município, pois, a Administração que fiscaliza não pode violar a norma.***

*Como salientei, o objetivo da norma jurídica é vedar ao incorporador a alteração das áreas destinadas à comunidade. **Portanto, não faz sentido, exceto, em casos especialíssimos, possibilitar à Administração a fazê-lo.*** (...) Ademais, a importância do patrimônio público deve ser aferida em razão da importância da sua destinação.

Assim, os bens de uso comum do povo possuem função ut universi. Constituem um patrimônio social comunitário, um acervo colocado à disposição de todos. Nesse sentido, a desafetação desse patrimônio prejudicaria toda uma comunidade de pessoas, indeterminadas e indefinidas, diminuindo a qualidade de vida do grupo.

Dessarte, existe uma espécie de hierarquia de bens públicos, consolidada não em face do seu valor monetário, mas

*segundo a relação destes bens com a comunidade. Por isso, não me parece razoável que a própria Administração diminua sensivelmente o patrimônio social da comunidade. Prática, aliás, vedada por lei, pois o art. 4º impõe áreas mínimas para os espaços de uso comum. **Incorre em falácia pensar que a Administração onipotentemente possa fazer, sob a capa da discricionariedade, atos vedados ao particular, se a própria lei impõe a tutela desses interesses.** (grifos nossos)”*

Também em razão do interesse coletivo acerca dos espaços de uso público, é de se considerar que desafetações para sua alienação, com supressão ou redução no meio ambiente urbano, devem se sujeitar ao primado da gestão democrática das cidades, preconizado expressamente pelos arts. 2º, II, e 43, do Estatuto da Cidade:

*“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
(...)*

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(...)

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)”

A propósito da impossibilidade de desafetação e alienação indiscriminadas de bens públicos, já decidiu o TJMG que:

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO. DESAFETAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. A Lei Federal nº 6.799/79 dispõe que, em todo parcelamento para fins urbanísticos, deverão ser reservadas áreas institucionais proporcionais à densidade de ocupação, cabendo à municipalidade, dada sua competência constitucional suplementar, definir o percentual de tais áreas, que passam ao domínio público quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ter sua destinação alterada, salvo em casos previstos na norma federal.

2. A área institucional não pode ser desafetada, contudo, se o percentual originalmente previsto no loteamento for superior ao exigido por lei, poder-se-ia admitir a desafetação no tocante ao excesso.

3. Havendo indícios de que a desafetação teria ultrapassado os limites da discricionariedade da Administração Pública, implicando em violação da legislação municipal vigente à época dos fatos, impõe-se a concessão da tutela específica.
(TJMG -Agravo de Instrumento Cv 1.0702.11.070096-1/001,

Relator(a): Des.(a) Pedro Bitencourt Marcondes, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/09/2012, publicação da súmula em 25/09/2012)

EMENTA: AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LIMINAR - MUNICÍPIO - DESAFETAÇÃO - ÁREAS INSTITUCIONAIS - REQUISITOS CONFIGURADOS - REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA.

1. Estando demonstrado nos autos, os requisitos norteadores da decisão liminar em ação civil pública, posto que o Município de Uberlândia, através da edição de lei municipal está a desafetar áreas institucionais para a construção de moradias populares, em ofensa a Lei de Urbanística e ao meio ambiente, deve ser deferida liminar para determinar a abstenção de edificações e alienações na localidade. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0702.11.049444-1/001, Relator(a): Des.(a) Teresa Cristina da Cunha Peixoto, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/09/2012, publicação da súmula em 25/09/2012)

Assim, além de todas as exigências normativas envolvendo a desafetação e alienação de bens públicos, no contexto da ordem urbanística será ainda necessário observar os requisitos mínimos de infraestrutura e percentuais das áreas públicas previstos no art. 4º, I e §1º, da Lei 6.766/1979 (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv1.0702.12.018625-0/001, Relator(a): Des.(a) Antônio Sérvulo, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/11/2012, publicação da súmula em 07/12/2012)

Em acréscimo a tudo o que se disse acerca do regime jurídico aplicável à destinação de áreas públicas em parcelamentos do solo para fins urbanísticos, é de se considerar que a propósito das áreas verdes urbanas incide, em especial, a

disciplina constitucional sobre os espaços territoriais especialmente protegidos em razão das suas finalidades ambientais, conforme previsão do inc. III do §1º da Constituição Federal.

De fato, conforme observado por BENJAMIN, A. H. (Constitucionalização do ambiente e ecologização da Constituição brasileira. In: Direito constitucional ambiental brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 111; BENJAMIN, A. H. DE V. O meio ambiente na Constituição Federal de 1988. Informativo jurídico da Biblioteca Ministro Oscar Saraiva / Superior Tribunal de Justiça (STJ), v. 19, n. 1, p. 37–80, jun. 2008, p. 65), considerando que o discurso dos direitos por vezes sensibiliza menos o implementador do que o discurso dos deveres, a Constituição combinou a técnica de prescrição do direito fundamental ao meio ambiente com a da imposição de deveres específicos ao Poder Público, entre os quais o de definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção (inc. III do §1º do art. 225 da CF).

Note-se, aqui, que, além das exigências normativas relacionadas à alienação de bens públicos de uso comum do povo, a Constituição erige dois óbices à alteração e supressão de quaisquer espaços territoriais especialmente protegidos em razão da efetividade do direito ao meio ambiente:

1º) de ordem formal, consistente na exigência de lei para supressão ou alteração dos espaços protegidos, isto é, embora tais espaços possam ser criados por vários instrumentos, só poderão ser eliminados ou reduzidos por lei formal, exigência que expressa o compromisso do texto constitucional com a vedação ao retrocesso ambiental;

2º) de ordem material, a significar que a alteração ou supressão não pode comprometer os atributos que justificaram a proteção do espaço, que remata a vedação ao retrocesso ambiental.

Os dois elementos, formal e material, operam de forma independente e não excludente, de modo que, havendo risco de comprometimento de apenas um desses requisitos, não poderá ser admitida a alteração ou a supressão do espaço protegido.

No meio ambiente urbano, uma das formas de instituição destes espaços territoriais se deu por meio da criação de áreas verdes urbanas, definidas no art. 3º, XX, do Código Florestal (Lei 12.651/2012) como espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

Note-se que os propósitos (ou funções) das áreas verdes são tipicamente de interesse social, já que direcionados ao meio ambiente, à segurança e ao bem-estar dos cidadãos, razão pela qual, em regra, estas áreas serão espaços públicos, assim destinados por ocasião da submissão e avaliação de projetos de parcelamento do solo e implantação de empreendimentos, bem como com a aplicação de recursos de compensação ambiental, exercício do direito de preempção para aquisição de remanescentes florestais (art. 26 da Lei 10.257/2001 c/c 25, I, da Lei 12.651/2012) e até ante a possibilidade de aproveitamento das áreas de reserva legal florestal (art. 19 e 25 da Lei 12.651/2012).

Por outro lado, embora as áreas verdes estejam em espaços públicos em boa parte dos casos, nem todo o espaço público será uma área verde.

Uma praça, por exemplo, não será necessariamente uma área verde, fato que encontra amparo na redação dos arts. 17 e 22 da Lei 6.766/1979, que distinguem as praças de outros espaços livres de uso público:

“Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

(...)

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.”

Enfatize-se que a efetividade das funções ambientais das áreas verdes está intimamente relacionada com a quantidade, a qualidade e com sua distribuição no tecido urbano, ou seja, de nada adianta concentrá-las em uma parte da cidade, num bairro ou zona, suprimindo-as parcial ou totalmente de outras partes da malha urbana, já que sua influência se faz sentir, sobretudo, em suas cercanias.

Assim, é incontestável que a alienação, a supressão, a ocupação irregular e a impermeabilização destas áreas, em razão da edificação e uso excessivos e inadequados em relação à infraestrutura urbana, prejudicam as funções socioambientais referidas.

Não por acaso, Paulo Affonso Leme Machado sustenta a impossibilidade e alienação das áreas verdes urbanas:

“O Município está obrigado a zelar pelas áreas verdes e praças que instituir. Não pode desvirtuar as funções

fundamentais desses espaços públicos de “uso comum do povo”. Dessa forma, o Município não pode alienar, doar, dar em comodato, emprestar a particulares ou a entes públicos as áreas verdes e as praças.

Esses espaços públicos não podem sofrer alterações que descaracterizem suas finalidades precípuas, que visam o lazer e a saúde da população.” (MACHADO, P. A. L. Direito ambiental brasileiro. 21a. ed., rev. ampliada e atualizada, de acordo com as Leis 12,651, 25.5.2012 e 12,727, 17.10.2012 e com o Decreto 7,830, de 17.10.2012 ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2013, p. 460.)

O TJMG já decidiu acerca da impossibilidade de desafetação de áreas verdes urbanas, haja vista a necessidade de se resguardar o interesse público subjacente:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ADMINISTRATIVO - AÇÃO ORDINÁRIA - PRETENSÃO VOLTADA À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO EM MODALIDADE “NÃO ONEROSA” OU, SUCESSIVAMENTE, NA MODALIDADE ONEROSA - AUSÊNCIA DE DIREITO - BEM LOCALIZADO EM ÁREA VERDE DO MUNICÍPIO -VEDAÇÃO EXPRESSA NA LEI ORGÂNICA - INEXISTÊNCIA, AINDA, DE PROVA DA DESAFETAÇÃO E DO PREENCHIMENTO DOS DEMAIS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 17 DA LEI FEDERAL Nº 8.666/91, REPRODUZIDOS NA LEGISLAÇÃO LOCAL - RECURSO DESPROVIDO.

Como notório, os bens públicos são, em regra e por determinação constitucional, inalienáveis e a flexibilização de tal condição exige, além de desafetação do item específico, a presença de inequívoco interesse público na transferência da

titularidade, a prévia avaliação, a autorização legislativa, sendo imóvel pertencente à administração direta, e a abertura de concorrência pública, que pode ser dispensada em hipóteses restritas previstas em lei. Ademais, o art. 17, §4º, da Lei Federal nº 8.666/1993, ao disciplinar a alienação gratuita, exige sejam impostos encargos ao adquirente e a instituição de reversão ao erário no caso de descumprimento dos mesmos, bem como seja vedada a alienação do bem a terceiros, sob pena de nulidade do ato de liberalidade.

No caso concreto, além de inexistirem provas nos autos do cumprimento dos requisitos legais imprescindíveis ao reconhecimento do direito à alienação do bem público, seja na modalidade onerosa ou na modalidade não onerosa (doação), o ente da Federação demonstrou que o imóvel objeto da lide encontra-se em área verde municipal, circunstância essa não elidida pelo recorrente que representa óbice à alienação perseguida na demanda, nos termos da Lei Orgânica de Governador Valadares. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.192879-9/001, Relator(a): Des.(a) Leite Praça, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/2022, publicação da súmula em 16/01/2023)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LEI Nº 2.050/2013 - MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE - PERMUTA DE BENS PÚBLICOS - ÁREAS VERDES - EFEITOS CONCRETOS - "PERICULUM IN MORA" E "FUMUS BONI IURIS" COMPROVADOS - MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA -RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Ainda que detenha a municipalidade autonomia para gerir os seus bens, o ato de desafetação e de permuta de bens

públicos deve observar a legislação pertinente, notadamente a Lei Federal n. 6.766/79, que veda a disposição de áreas verdes incorporadas ao patrimônio do ente municipal.

2. Configura-se plenamente possível o deferimento de medida liminar no bojo da ação civil pública, uma vez demonstrados os requisitos exigidos para tanto, quais sejam, o “fumus boni iuris” e o “periculum in mora”.

3. Recurso não provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0362.13.009285-5/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/02/2015, publicação da súmula em 24/02/2015)

Em resumo, sendo espaços territoriais especialmente protegidos fundamentais para a qualidade ambiental e de vida nas cidades, as áreas verdes urbanas estão sujeitas, além do regime jurídico das áreas públicas associadas ao direito à cidade sustentável, com seus requisitos urbanísticos mínimos (referidos no art. 4º, I e §1º da Lei 6.766/1979), ao disposto no art. 225, §1º, III, da Constituição Federal, que estabelece dois óbices a sua supressão ou redução: a emissão de lei formal e o não comprometimento da integridade dos atributos que justificam sua proteção.

Dessa forma entendo que apesar de referido projeto de lei encontrar-se devidamente iniciado, contém vício capaz de maculá-lo, pois afronta Legislação Infraconstitucional em vigor.

Quanto a iniciativa, não merece reparo, uma vez que é do Chefe do Executivo Municipal a iniciativa de apresentar proposições desta natureza.

No que tange a técnica legislativa e ao rito legislativo, insta observar que a proposição merece especial atenção, uma vez que, s.m.j., não respeitados os dispositivos legais.

III – Conclusão

Ante o exposto, conclui-se a respeito do Projeto de Lei nº 037/2025 que:

a. O ordenamento jurídico brasileiro assegura o direito à cidade sustentável, incluindo o acesso às áreas públicas, essenciais para a qualidade de vida, o equilíbrio ambiental e o bem-estar da população (CF, art. 225; Lei 10.257/2001, art. 2º; Lei 6.766/1979; Decreto Estadual 48.253/2021).

b. A redução ou supressão de áreas públicas, com violação aos requisitos mínimos exigidos na Lei de Parcelamento do solo ou sem a observância da gestão democrática da cidade, compromete o planejamento urbano, a participação social, e impacta negativamente a qualidade de vida da população (Lei 10.257/2001, arts. 2º, II, e 43; Lei 6.766/1979, art. 4º, I e §1º).

c. A responsabilidade pela fiscalização e aprovação dos projetos de parcelamento do solo é do Poder Público municipal, visando assegurar o cumprimento das normas urbanísticas e o interesse coletivo, **razão pela qual também está submetido à vedação da alteração da destinação das áreas ao uso público, mediante sua indiscriminada desafetação (Lei 10.257/2001, art. 2º; Lei 6.766/1979, art. 17, 40 e 43).**

d. A criação e a preservação das áreas verdes urbanas são essenciais para promover uma cidade sustentável, proporcionando benefícios ambientais, sociais e econômicos para a coletividade.

e. A distribuição adequada e a qualidade das áreas verdes no tecido urbano são cruciais para garantir sua eficácia na promoção dos benefícios socioambientais, destacando a importância de políticas urbanísticas que assegurem sua conservação e ampliação.

f. As áreas verdes urbanas são espaços territoriais especialmente protegidos, fundamentais para a qualidade ambiental e de vida nas cidades, conforme estabelecido na legislação, especialmente no artigo 225, §1º, III, da Constituição Federal, sujeitando-se, sua supressão e redução, além da observância dos requisitos urbanísticos mínimos referidos no art. 4º, I e §1º, da Lei 6.766/1979, a duas exigências

Ω OMEGA ADVOGADOS ASSOCIADOS

constitucionais, a saber: a necessidade de emissão de lei formal para qualquer supressão ou redução; o não comprometimento dos atributos que justificam sua proteção, evitando assim o retrocesso ambiental.

Alertamos que se não observados os requisitos mínimos apresentados a população eventualmente prejudicada teria o direito de denunciar junto ao Ministério Público que poderia buscar a responsabilização por danos à ordem urbanística, ao meio ambiente e aos consumidores (proprietários dos lotes confrontantes com referidas áreas), mediante a celebração de termo de compromisso ou promoção de ação civil pública para, declarando a nulidade de atos da Administração Pública voltados à desafetação, com supressão ou redução de bens públicos, incluídas as áreas verdes urbanas e, eventualmente, impor obrigações de fazer ao Município e a particulares que concorreram para a supressão ou redução das áreas públicas, visando à correção das irregularidades, incluída a restauração dos espaços públicos ou, conforme o caso, sua compensação, inclusive com áreas com o dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas pelas normas e atos municipais e as efetivamente destinadas, com base na Lei 6.766/1979;

Ressalto, mais uma vez, que esse parecer analisa somente o aspecto da legalidade, deixando o mérito ao juízo político dos Nobres Vereadores, que podem ou não concordar com o mesmo, pois não vincula qualquer decisão dos Edis desta casa.

É o parecer, s.m.j., que submetemos a apreciação dos Nobres Edis que compõem as comissões.

Careaçu, 25 de setembro de 2025.

RICARDO BRANDAO:85619280691

Assinado de forma digital por RICARDO
BRANDAO:85619280691
Dados: 2025.09.25 15:54:20 -03'00'

Ricardo Brandão

Consultor Jurídico

OAB/MG – 115.073