PARECER DA CCJ E COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº 89/2025.

Ementa: Projeto de Lei nº 89/2025. Regularização fundiária em área urbana consolidada mediante desafetação de bem público e concessão de direito real de uso.

1. RELATÓRIO

Submete-se à apreciação destas Comissões o Projeto de Lei nº 89/2025, de iniciativa da Chefe do Poder Executivo Municipal, que desafeta áreas públicas situadas no Bairro Santa Rosa e autoriza a concessão de direito real de uso, com a finalidade específica de promover a regularização fundiária de edificações implantadas parcialmente sobre passagens de pedestres e área verde inserida em Área de Preservação Permanente (APP).

A propositura decorre dos Processos Administrativos nº 4.253/2022 e nº 4.254/2022, instaurados após fiscalizações da SEPLAN e da SEMMAS, tendo sido constatada a ocupação irregular de faixas públicas por construções consolidadas, classificadas como de baixo impacto ambiental. O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA manifestou-se favoravelmente à regularização, condicionando-a ao pagamento de compensação financeira ambiental, cujos critérios e valores constam no Anexo IV do projeto.

É o breve relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Rua Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro, Sarzedo - Minas Gerais
CEP: 32450-000 - CNPJ: 02.306.182/0001-59 - TELEFAX: (31) 3577-8000
www.camarasarzedo.mg.gov.br | contato@camarasarzedo.mg.gov.br

A Constituição Federal, ao estruturar o pacto federativo brasileiro sobre bases descentralizadas e cooperativas, assegurou aos Municípios autonomia política, administrativa e legislativa, nos termos do art. 18, caput, estabelecendo-lhes competências próprias para dispor sobre matérias de interesse eminentemente local.

Dentre essas atribuições, destaca-se, com especial relevo para a análise ora empreendida, a competência para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, inciso I, CF), bem como para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, inciso VIII, CF).

A matéria versada no Projeto de Lei nº 89/2025 que trata da desafetação de bens públicos, da concessão de direito real de uso, da regularização fundiária urbana e da definição de faixa de Área de Preservação Permanente em área urbana consolidada insere-se, de forma inequívoca, no núcleo essencial dessas competências constitucionais municipais.

A desafetação de bens públicos, por sua própria natureza jurídica, constitui ato de gestão patrimonial do ente federado, por meio do qual determinado bem deixa de ostentar a característica de uso comum do povo ou de uso especial, para integrar o domínio dominical, tornando-se juridicamente disponível. Tal providência somente pode ser efetivada por meio de lei específica, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, o que reforça, ainda mais, o caráter local e a natureza municipal da competência envolvida.

Nesse contexto, a concessão de direito real de uso constitui instrumento jurídico absolutamente adequado e proporcional ao fim pretendido, tal instituto permite ao Poder Público transferir ao particular, por prazo certo ou indeterminado, o uso

Rua Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro, Sarzedo - Minas Gerais
CEP: 32450-000 - CNPJ: 02.306.182/0001-59 - TELEFAX: (31) 3577-8000
www.camarasarzedo.mg.gov.br | contato@camarasarzedo.mg.gov.br

qualificado do bem público, preservando a titularidade dominial do ente federado e assegurando segurança jurídica às relações estabelecidas.

Reveste-se de especial relevância jurídico-institucional a aprovação formal do Projeto de Lei pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA, órgão colegiado de natureza deliberativa, consultiva e normativa integrante do Sistema Municipal de Meio Ambiente.

Conforme se extrai da **Decisão CODEMA nº 01/2025**, prolatada na 29ª Reunião Ordinária do Conselho, realizada em 09 de julho de 2025, houve deliberação expressamente favorável à regularização ambiental das ocupações existentes em Área Verde e Área de Preservação Permanente no Bairro Santa Rosa, condicionando-se a aprovação ao cumprimento de medidas compensatórias financeiras proporcionais ao impacto ambiental identificado.

A manifestação do CODEMA assume papel jurídico de extrema densidade normativa no caso concreto, assim, a aprovação pelo CODEMA não se configura como mera providência formal acessória, mas sim como pressuposto jurídico de validade da intervenção urbanístico-ambiental proposta, sem o qual o exercício da competência legislativa municipal restaria incompleto.

Diante desse contexto, a deliberação favorável do CODEMA não apenas legitima juridicamente o Projeto de Lei nº 89/2025, como também constitui elemento essencial de conformidade com a legislação.

3. CONCLUSÃO

Rua Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro, Sarzedo - Minas Gerais
CEP: 32450-000 - CNPJ: 02.306.182/0001-59 - TELEFAX: (31) 3577-8000
www.camarasarzedo.mg.gov.br | contato@camarasarzedo.mg.gov.br

Ante o exposto, estas Comissões entendem que o Projeto de Lei nº 89/2025 encontra-se em harmoniosa conformidade com o sistema constitucional, legal e infraconstitucional vigente, não se identificando qualquer vício capaz de obstar sua regular tramitação e subsequente aprovação.

É o parecer.

Sala das Comissões Franklin Landi, 09 de dezembro de 2025.

Rafael Souza Parreira dos Chagas
Presidente da CCJ

Geovania Aparecida Fernandes dos Santos
Relatora da CCJ e Presidente da Comissão de Meio Ambiente

Sara Paula do Nascimento Campos
Membra da CCJ

Leandro Antônio de Castro
Relator da Comissão de Meio Ambiente

Vitor Elidio Vespasiano Silva
Membro da Comissão de Meio Ambiente

Rua Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro, Sarzedo - Minas Gerais
CEP: 32450-000 - CNPJ: 02.306.182/0001-59 - TELEFAX: (31) 3577-8000
www.camarasarzedo.mg.gov.br | contato@camarasarzedo.mg.gov.br