

**DESPACHO****Notícia de Fato n.º: 02.16.0261.0322179.2025-69**

Trata-se de procedimento instaurado com o escopo de acompanhar a política urbana e ambiental do município, no bojo do qual aportou nesta Promotoria de Justiça o Ofício nº 273/2025, oriundo da Câmara Municipal de Formiga. O expediente encaminha, para conhecimento e manifestação, o Projeto de Lei Complementar (PLC) nº 018/2025, de autoria do Vereador Thiago Pinheiro, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de chaceamento aberto ou fechado.

Compulsando os autos, verifica-se que a proposição legislativa em tela surge como uma tentativa de reintroduzir normativas de parcelamento do solo rural para fins urbanos, matéria anteriormente tratada na Lei Complementar nº 185/2018, a qual foi revogada pela Lei Complementar nº 206/2019 após intervenção deste órgão ministerial. A revogação pretérita fundamentou-se em Parecer Técnico da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo (CEPJHU), que apontou graves inconformidades com a Lei Federal nº 6.766/79 e com o Estatuto da Cidade.

Em análise detida do novo texto proposto, observa-se que o PLC nº 018/2025, a despeito de buscar sanar as irregularidades apontadas no passado, incorre no mesmo vício estrutural da legislação revogada. O artigo 3º do referido projeto estabelece que a Zona de Urbanização Específica (ZUE) será instituída por Decreto Municipal, "a requerimento do empreendedor", com a finalidade específica de parcelamento. Tal dispositivo subverte a lógica do ordenamento territorial e a Lei de Parcelamento do Solo.

A ilegalidade reside na inversão da ordem urbanística: a definição de zonas de expansão urbana ou de urbanização específica deve preceder qualquer interesse privado, baseando-se em estudos técnicos e no interesse público difuso, conforme diretrizes do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade. Ao condicionar a criação da zona urbana (ZUE) à apresentação de um projeto pelo empreendedor, o projeto de lei delega ao particular o poder de definir para onde a cidade cresce, promovendo o urbanismo "à la carte" ou *spot zoning*, prática rechaçada pela ordem jurídica vigente e já apontada no Parecer Técnico nº 166/18/CEPJHU.

Ademais, a transformação de área rural em urbana para fins de chaceamento deve obedecer aos requisitos da Lei Federal nº 6.766/79, a qual exige que o parcelamento para fins urbanos ocorra apenas em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica previamente definidas em lei municipal, e não decretadas caso a caso para acomodar projetos individuais. O modelo proposto no PLC 018/2025, ao permitir a descaracterização do imóvel rural junto ao INCRA apenas como etapa burocrática do projeto, ignora que a alteração do

perímetro urbano exige lei específica e audiência pública, visando o planejamento integrado da infraestrutura, e não o mero atendimento de demanda imobiliária.

Outro ponto de flagrante ilegalidade e retrocesso ambiental encontra-se no artigo 4º, inciso I, e artigo 6º, inciso III, do projeto. O texto permite que até 50% da área de Preservação Permanente (APP) seja computada no cálculo dos 10% exigidos para áreas verdes de uso comum. Tal previsão confunde institutos distintos: a APP possui função ecológica de preservação de recursos hídricos e estabilidade geológica, enquanto a área verde de parcelamento urbano destina-se ao lazer e convivência da população. A sobreposição frustra a finalidade de ambos os institutos e reduz drasticamente a área pública efetiva do empreendimento.

Verifica-se, ainda, a temeridade do artigo 11, que propõe uma espécie de anistia geral para chacreamentos irregulares ou clandestinos consolidados, permitindo sua regularização mediante a transformação da área em ZUE num prazo de 12 meses. A Regularização Fundiária Urbana (REURB) possui regramento federal específico (Lei nº 13.465/2017) e não pode ser tratada de forma genérica em lei municipal para incentivar a grilagem ou o parcelamento ilegal, sob pena de premiar a ilicitude em detrimento do planejamento urbano ordenado.

Por fim, a delegação da coleta de resíduos sólidos exclusivamente aos proprietários, com a obrigação de transbordo para área externa, cria um vácuo de responsabilidade sanitária e ambiental, gerando potenciais pontos de descarte irregular no entorno dos empreendimentos, o que afronta a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

Ante o exposto, considerando que a função do Ministério Público é zelar pela ordem urbanística e pela defesa do meio ambiente, **DETERMINO** à Secretaria desta Promotoria de Justiça:

1. A expedição de ofício ao Presidente da Câmara Municipal de Formiga e ao Vereador autor do projeto, com cópia deste despacho e do Parecer Técnico nº 166/18/CEPJHU (que, embora referente à lei revogada, aplica-se integralmente ao caso presente pela similitude dos vícios), esclarecendo que o Projeto de Lei Complementar nº 018/2025 padece de insanável inconstitucionalidade e ilegalidade material.

Consigne-se no ofício que este despacho possui força de notificação oficial e requirite-se resposta no prazo de 10 (dez) dias úteis sobre o acatamento da recomendação de retirada ou arquivamento do projeto.

Cumpra-se.

FORMIGA, 7 de janeiro de 2026.

GABRIEL CORDEIRO CARVALHO  
Promotor de Justiça



**ASSINADO ELETRONICAMENTE POR:**

GABRIEL CORDEIRO CARVALHO, Promotor de Justiça, em 07/01/2026, às  
18:02

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**  
**B156C-70138-0109C-C860D**

Para verificar as assinaturas leia o QR code ao  
lado ou acesse  
<https://mpe.mpmg.mp.br/validar>

