



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
Cidade das Areias Brancas
CNPJ. 20.914.305/0001-16



PARECER JURÍDICO

CONSULENTE: Vereadora Joice Alvarenga Borges Carvalho

REF: Requerimento nº 075/2025

Projeto de lei nº 018/2.025

EMENTA: Projeto de Lei Complementar nº 018/2025. Parcelamento do solo para implantação de chaceamento aberto ou fechado no Município de Formiga/MG. Direito Constitucional e Urbanístico. Competência municipal. Função social da propriedade. Política urbana. Estatuto da Cidade. Lei Federal nº 6.766/1979. Condomínio de lotes. Meio ambiente. Análise da constitucionalidade formal e material e da legalidade infraconstitucional. Compatibilidade com a ordem urbanística e ambiental. Necessidade de ajustes pontuais.

I – RELATÓRIO

Trata-se de pedido de Parecer Jurídico postulado pela vereadora **Joice Alvarenga Borges Carvalho**, sobre análise do Projeto de Lei Complementar nº 018/2025, de autoria do Vereador Thiago Leão Pinheiro, que dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de chaceamento aberto ou fechado no Município de Formiga/MG, estabelecendo conceitos, requisitos urbanísticos, ambientais e procedimentais, bem como prevendo hipóteses de regularização de empreendimentos consolidados.



O parecer examina a proposição sob os prismas da constitucionalidade formal e material, bem como da compatibilidade infraconstitucional, especialmente com a legislação federal de parcelamento do solo urbano, política urbana e proteção ambiental.

II – ANÁLISE DA CONSTITUCIONALIDADE FORMAL

II.1 – Competência legislativa

A Constituição Federal, em seus arts. 30, I e VIII, confere aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

O tema tratado no Projeto de Lei Complementar – parcelamento do solo para fins urbanos, com definição de parâmetros locais e procedimentos administrativos – insere-se de forma direta na competência municipal, desde que observadas as normas gerais fixadas pela União.

Não há invasão da competência legislativa privativa da União (art. 22 da CF), tampouco afronta à competência concorrente prevista no art. 24, uma vez que o Município atua no espaço normativo suplementar, detalhando e adequando as normas gerais federais à realidade local.

II.2 – Iniciativa legislativa

A matéria veiculada não se enquadra dentre aquelas de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo, pois não trata de criação de cargos, estrutura administrativa, regime jurídico de servidores ou organização interna da Administração.

A jurisprudência consolidada admite a iniciativa parlamentar para leis de caráter urbanístico e de uso e ocupação do solo, desde que não imponham



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
Cidade das Areias Brancas
CNPJ. 20.914.305/0001-16



obrigações administrativas específicas e imediatas que interfiram na organização interna do Executivo, o que não se verifica no caso.

II.3 – Espécie normativa adequada

O uso da lei complementar mostra-se formalmente adequado, considerando que a matéria versa sobre ordenamento territorial, zoneamento e parcelamento do solo, temas tradicionalmente vinculados ao Plano Diretor e à legislação urbanística estruturante do Município.

Conclusão parcial: Não se identificam vícios de constitucionalidade formal.

III – ANÁLISE DA CONSTITUCIONALIDADE MATERIAL

III.1 – Função social da propriedade e política urbana

Os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelecem que a política de desenvolvimento urbano deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O projeto, ao condicionar o chaceamento à instituição de Zona de Urbanização Específica (ZUE), à exigência de infraestrutura mínima, à destinação de áreas verdes e institucionais e ao licenciamento ambiental, alinha-se ao princípio da função social da propriedade, afastando a ocupação desordenada do solo.

III.2 – Meio ambiente ecologicamente equilibrado

O art. 225 da Constituição Federal impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de defender e preservar o meio ambiente.



A proposição contempla salvaguardas ambientais relevantes, tais como: – vedação de parcelamento em áreas de risco, APPs e reservas legais; – exigência de análise pelo CODEMA; – previsão de sistemas de saneamento, drenagem e manejo de resíduos sólidos; – possibilidade de computar APPs como áreas verdes apenas de forma parcial.

Esses dispositivos revelam compatibilidade material com a Constituição, desde que interpretados em consonância com a legislação ambiental federal e estadual, especialmente quanto à impossibilidade de supressão ou flexibilização indevida de APPs.

Conclusão parcial: O projeto é materialmente compatível com a Constituição Federal.

IV – ANÁLISE INFRACONSTITUCIONAL

IV.1 – Compatibilidade com a Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano)

O art. 3º da Lei nº 6.766/1979 admite o parcelamento do solo apenas em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas por lei municipal ou pelo plano diretor.

O projeto observa tal exigência ao: – condicionar o chaceamento à instituição prévia da ZUE; – exigir decreto municipal específico, precedido dos atos administrativos cabíveis; – vincular a aprovação do parcelamento à descaracterização da área rural.

No tocante às áreas públicas, a Lei Federal exige a destinação mínima de áreas para circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres.

O projeto fixa percentuais de áreas verdes (10%) e institucionais (5%), admitindo compensação da área institucional por obras ou imóveis. Tal previsão



é admitida pela jurisprudência, desde que haja interesse público devidamente motivado e avaliação prévia do Poder Executivo, recomendando-se cautela na regulamentação para evitar desvio de finalidade.

IV.2 – Condomínio de lotes e legislação civil

A disciplina do chacreamento fechado como condomínio encontra respaldo no entendimento consolidado do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça quanto à validade do condomínio de lotes, atualmente positivado pela Lei nº 13.465/2017 e pelos arts. 1.358-A e seguintes do Código Civil.

A remissão à Lei nº 4.591/1964 e ao Código Civil é juridicamente adequada, desde que interpretada em consonância com a legislação mais recente e com o regime jurídico do parcelamento do solo urbano.

IV.3 – Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

O Estatuto da Cidade exige, para ampliação do perímetro urbano ou criação de zonas de urbanização específica, a observância do planejamento urbano, do interesse público e, quando aplicável, dos estudos previstos no art. 42-B.

Embora o projeto faça referência à criação da ZUE por decreto, entende-se que tal ato deve estar necessariamente amparado em lei municipal prévia e compatível com o Plano Diretor, sob pena de vício de legalidade. Recomenda-se interpretação conforme, no sentido de que o decreto seja mero ato executivo de concretização de diretriz já prevista em lei.

IV.4 – Regularização de parcelamentos irregulares

O Capítulo III prevê a regularização de chacreamentos consolidados, fixando prazos e requisitos.



A medida é juridicamente possível, desde que: – não implique anistia a infrações ambientais insanáveis; – respeite a legislação federal sobre regularização fundiária urbana (Lei nº 13.465/2017); – seja precedida de análise técnica e ambiental individualizada.

A previsão atende ao princípio da segurança jurídica e da realidade fática consolidada, desde que aplicada com rigor técnico.

IV.5 – Regime tributário

A incidência de IPTU sobre áreas descaracterizadas como urbanas é compatível com o art. 32 do Código Tributário Nacional, desde que atendidos os requisitos legais de urbanização.

V – PONTOS DE ATENÇÃO E RECOMENDAÇÕES

1. Recomenda-se explicitar que a criação da ZUE deverá observar o Plano Diretor e, quando cabível, os estudos previstos no Estatuto da Cidade, evitando interpretação de ampliação urbana automática por decreto.
2. A compensação da área institucional por obras ou imóveis deve ser condicionada a critérios objetivos e motivação expressa do interesse público.
3. Deve-se assegurar que a computação de APP como área verde não implique redução do nível de proteção ambiental.
4. Sugere-se harmonizar expressamente o texto com a Lei Federal nº 13.465/2017 no tocante aos condomínios de lotes e à regularização fundiária.

VI – CONCLUSÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
Cidade das Areias Brancas
CNPJ. 20.914.305/0001-16



Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica opina que o Projeto de Lei Complementar nº 018/2025 é, em linhas gerais, constitucional e juridicamente compatível com a legislação infraconstitucional vigente, especialmente a Constituição Federal, a Lei nº 6.766/1979, o Estatuto da Cidade e a legislação ambiental, não se identificando vícios insanáveis.

Opina-se, contudo, pela conveniência de ajustes interpretativos e, se possível, redacionais, nos pontos destacados, a fim de reforçar a segurança jurídica e prevenir questionamentos futuros por órgãos de controle.

S. M. J. é o parecer.

Formiga-MG. 16 de dezembro de 2.025.

Miriam Mara Mendonça

OAB/MG 148.046