



PARECER JURÍDICO N.º 078/2025

Ref.:

De: Assessoria Jurídica
Luana Priscila da Silva
Yuri Pinheiro

Para: Comissão de Justiça, Legislação e Redação Final
João Martins Ribeiro – Presidente
Thulyo Paiva Machado – Secretário
Rogério Bueno Bernardes – Vogal

Data: 23/07/2025

Ementa: Projeto de Lei Ordinária n.º 40/2025 – “*Autoriza o Município de Varginha a desafetar imóvel que especifica.*” - Legalidade.

I - DA SÍNTESE

Apresenta-se nesta Assessoria Jurídica para lavratura de Parecer Jurídico acerca de sua conformidade técnico-jurídica o Projeto de Lei Ordinária n.º 40/2025, de autoria do ilustre Prefeito Municipal de Varginha/MG que, “*autoriza o Município de Varginha a desafetar imóvel que especifica.*”

Aludida proposição veio acompanhada projeto de lei em si, bem como de justificativa no sentido de que a proposição visa à desafetação para “*viabilizar a adequada gestão do bem público, conferindo-lhe nova destinação compatível com o interesse público e com as diretrizes de desenvolvimento urbano do Município.*”

Neste passo, frisou que “*o imóvel em questão está registrado sob a Matrícula n.º 33.080, e corresponde à Área Verde do Loteamento Parque das Grevíleas, localizado na Avenida Vice-Prefeito Rafael Barros, com confrontação com a Rua Edelza Paiva Tavares.*”

No mais, a Administração Pública apresentou cópia do Processo Administrativo n.º 10199/2025 e esclareceu que “*a medida encontra respaldo no ordenamento jurídico vigente, especialmente diante da inexistência de impedimentos legais ou urbanísticos para a reclassificação do imóvel.*”



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Nos moldes do art. 40 e seguintes do Regimento Interno da Câmara Municipal de Varginha, compete à Comissão de Constituição, Legislação e Justiça manifestar-se quanto aos aspectos de juridicidade, constitucionalidade e legalidade da proposição.

A Proposição submete-se a análise técnico-jurídica, quanto a sua constitucionalidade e legalidade, por ocasião de solicitação, 22 de julho de 2025, da Comissão de Justiça, Legislação e Redação Final.

Brevíssimo o relatório, opina-se à luz do ordenamento jurídico pátrio.

II - DO OBJETO DO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 40/2025

Para melhor análise da matéria, segue Projeto de Lei n.º 40/2025 em sua integralidade:

(...) PROJETO DE LEI N.º...

AUTORIZA O MUNICÍPIO DE VARGINHA A DESAFETAR IMÓVEL QUE ESPECIFICA.

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal,

APROVA:

Art. 1º Fica desafetado da categoria de bens públicos de uso especial, passando a integrar o patrimônio dominical do Município de Varginha, o imóvel registrado sob a Matrícula nº 33.080, correspondente à Área Verde do Loteamento Parque das Grevileas, localizado na Avenida Vice-Prefeito Rafael Barros, com confrontação com a Rua Edelza Paiva Tavares.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Varginha, 18 de julho de 2025. (...). (Grifamos)

Breve o relatório, assinalam-se as considerações submetidos ao crivo desta douta Assessoria Jurídica.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



III - DA FUNDAMENTAÇÃO

III.1) COMPETÊNCIA LEGISLATIVA FORMAL

Primeiramente, destaca-se que o presente parecer cinge-se à análise jurídica da matéria proponente, em termos de aspectos de sua constitucionalidade e legalidade, motivo pelo qual não se incursiona discussões de ordem técnica e questões que envolvem juízo de mérito sobre o tema colocado à apreciação, cuja análise é de responsabilidade dos setores competentes.

O primeiro ponto a ser analisado é acerca de sua constitucionalidade, nos aspectos formais.

“*In casu*”, não há vício de competência legislativa, vez que compete ao Prefeito Municipal a iniciativa acerca de diversos projetos de leis, nos termos do artigo da Lei Orgânica do Município, “*in verbis*”:

Art. 51. São de iniciativa privativa do Prefeito Municipal as leis que disponham sobre:

I – criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquias ou aumento de sua remuneração;

*II – matéria tributária, orçamentária e **serviços públicos**;*

III – servidores públicos, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;

IV – criação, estruturação e atribuições de órgãos da administração pública. (...). (Grifamos)

No caso em apreço, é importante tecer-se que o objeto meritório deste Projeto de Lei é precipuamente afeto e relacionado à competência do Poder Executivo, **por tratar-se de desafetação de imóvel público de interesse social, dispensada a licitação e sem necessidade de avaliação prévia, conquanto visa, neste momento, tão só submeter imóvel público ao regime de bem dominical para executar a política de desenvolvimento urbano.**

A referida política objetiva atender população de baixa renda, no programa objeto da Lei Complementar n.º 01/2025, intitulado de “Zona Especial de Interesse Social – ZEIS”



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Conclui-se que, **em relação às regras constitucionais de competência de iniciativa, não há, pois, qualquer violação ao “iter” legiferante, bem como não há nenhum óbice jurídico, de cunho intransponível ou não, a ser prevenido por esta Assessoria Jurídica.**

III.2) DO INTERESSE LOCAL

A República Federativa do Brasil exerce suas atividades legislativa e administrativa de forma descentralizada, através dos respectivos entes políticos: União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

A descentralização não pressupõe qualquer tipo de hierarquia entre os entes, em que pesem todos estarem limitados aos preceitos da CRFB/88 (norma superior). Nesse rumo, a atuação do poder público municipal deve guardar compatibilidade com a dicção constitucional, como preceitua os arts. 18 e 30:

Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.

A Constituição do Estado de Minas Gerais, em simetria, reproduziu em seus artigos 169 e 171 a atribuição de competências do ente municipal:

Art. 169 – O Município exerce, em seu território, competência privativa e comum ou suplementar, a ele atribuída pela Constituição da República e por esta Constituição.

(...)

Art. 171 - Ao Município compete legislar:

I – sobre assuntos de interesse local, notadamente: (...). (Grifamos)

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

II – suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

(...). (Grifamos)

No mesmo rumo dispõe a Lei Orgânica do Município de Varginha que:



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Art. 8º Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

(...) II – legislar sobre assuntos de interesse local; (...)

Art. 9º Ao dispor sobre assuntos de interesse local compete, dentre outras atribuições, ao Município:

(...) VIII – dispor sobre administração, utilização e alienação de seus bens;(...)

Art. 11. Ao Município compete suplementar a legislação federal e a estadual no que couber e naquilo que disser respeito ao seu peculiar interesse, visando adaptá-las à realidade local, com cooperação técnica e financeira da União e do Estado, visando: (...) (Grifamos)

Destarte, os Municípios, enquanto entes federativos devem obediência ao disposto na CRFB/88, como também nas Constituição do Estado e em suas Leis Orgânicas, em virtude do princípio da simetria das formas, sendo plenamente viável a proposição legislativa de matéria de interesse local, como a de objeto do projeto de lei em tela.

III.3) DA COMPETÊNCIA MATERIAL

O segundo ponto que merece análise é relativo aos aspectos materiais de constitucionalidade.

O tema do controle de constitucionalidade de leis municipais que permeia a desafetação de imóvel público respalda-se no condomínio legislativo instituído pelos Artigos 22 a 24 da Constituição Federal de 1988, em conjunto ao Artigo 171, inciso I, alíneas “a”, “b” e “g”, da Constituição do Estado de Minas Gerais), bem como a competência municipal para suplementar a legislação federal (Art. 30, inciso I e VIII, da CRFB/88 e Artigo 171, inciso I, alínea “g”, da Constituição do Estado de Minas Gerais).

Na Constituição Federal de 1988, a competência para legislar em matéria de direito urbanístico foi distribuída segundo dois segmentos distintos. O estabelecimento de normas gerais de urbanismo foi cometido em regime de concorrência à União, aos Estados-membros, ao Distrito Federal e aos Municípios. É o que preceituam os Artigos 24, inciso I, e § 1º, e 30, inciso II:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico:

(...) § 1º - No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

(...) Art. 30. Compete aos Municípios:

(...) II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; (...).
(Grifamos)

Ora, no exercício da competência para editar normas gerais de direito urbanístico, a União reconheceu a competência dos municípios para afetar e desafetar bens, inclusive em áreas verdes e institucionais, e para estabelecer os usos permitidos de ocupação do solo (Art. 182, caput, da CRFB/88) Compete ao Município, portanto, legislar sobre a administração, utilização e alienação de seus bens.

Como visto, **tem-se na legislação federal normas gerais sobre o ordenamento, uso e parcelamento do solo urbano, pelo qual se atribui a criação de áreas verdes urbanas e institucionais à esfera de competência municipal com o fim de promover o adequado ordenamento territorial, pelo planejamento e controle de uso do solo urbano.**

No exercício da competência para editar normas gerais de direito urbanístico, a União reconheceu a competência dos Municípios para afetar e desafetar bens, inclusive em áreas verdes e institucionais, assim como estabelecer, para cada zona em que se divida o território municipal, os usos permitidos de ocupação do solo.

CRFB/1988

Art. 30. Compete aos Municípios:

(...)

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; (...)

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016) (...). (Grifamos)

Nesse passo, ainda que os Estados tenham competência para editar legislação suplementar em matéria urbanística, nos termos do inc. I do art. 24 da Constituição Federal de 1988, reconhece-se o protagonismo que o texto constitucional conferiu aos Municípios em



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023

matéria de política urbana e, assim, previu-se no artigo 171, inciso I, alíneas “a”, “b” e “g” prevê, da Constituição do Estado de Minas Gerais, a disposição abaixo transcrita:

Art. 171 – Ao Município compete legislar:

I – sobre assuntos de interesse local, notadamente:

a) o plano diretor;

b) o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo, a par de outras limitações urbanísticas gerais, observadas as diretrizes do plano diretor;
(...)

g) a administração, utilização e alienação de seus bens; (...). (Grifamos)

No mais, afasta-se a exigência de licitação nos casos de desafetação pura de imóvel público para atender política social para atender plano de habitação de população carente, eis que não haverá doação, permuta ou alienação posterior da área para particular. Veja-se:

Constituição do Estado de Minas Gerais

Art. 18. A aquisição de bem imóvel, a título oneroso, depende de avaliação prévia e de autorização legislativa, exigida ainda, para a alienação, a licitação, salvo nos casos de permuta e doação, observada a lei.

§ 1º A alienação de bem móvel depende de avaliação prévia e de licitação, dispensável esta, na forma da lei, nos casos de:

I - doação;

II - permuta.

§ 2º O uso especial de bem patrimonial do Estado por terceiro será objeto, na forma da lei, de:

I - concessão, mediante contrato de direito público, remunerada ou gratuita, ou a título de direito real resolúvel;

II - permissão;

III - cessão;

IV - autorização.

§ 3º Os bens do patrimônio estadual devem ser cadastrados, zelados e tecnicamente identificados, especialmente as edificações de interesse administrativo, as terras públicas e a documentação dos serviços públicos. (...).
(Grifamos)



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Na Lei Orgânica do Município de Varginha **também há dispositivo que versa sobre a competência do Município para, ao legislar sobre assunto de direito local, dispor sobre administração, utilização e alienação de seus bens.** (Art. 9, inciso VIII, da Orgânica do Município de Varginha).

Ora, tendo a Constituição Federal de 1988 erigido o Plano Diretor a “*instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana*” (art. 182, § 1º, da Constituição Federal), há evidente pertinência em conceder ao legislador infraconstitucional competência para produzir atos legislativos específicos para cada espaço urbano ou se ater à alteração do Plano Diretor, implementando eventuais modificações pontuais no bojo do próprio Plano Diretor.

Há que se buscar a solução que melhor permita preservar a harmonia e a homogeneidade da legislação urbanística, sem, entretanto, desconsiderar as peculiaridades de cada contexto urbano. Quanto ao tema, colaciona-se o entendimento do STF:

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. DIREITO URBANÍSTICO. PLANEJAMENTO E USO DO SOLO URBANO. §§ 1º A 4º DO INC. VII DO ART. 180 DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO. RESTRIÇÕES AOS MUNICÍPIOS PARA A DESAFETAÇÃO DE ÁREAS DEFINIDAS EM PROJETOS DE LOTEAMENTO COMO ÁREAS VERDES OU INSTITUCIONAIS. OFENSA DIRETA À CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA CONCORRENTE ENTRE UNIÃO, ESTADOS E DISTRITO FEDERAL PARA DISPOR SOBRE DIREITO URBANÍSTICO. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DOS MUNICÍPIOS PARA TRATAR DE MATÉRIA DE INTERESSE LOCAL. OFENSA AOS INCS. I E III DO ART. 30 E ART. 182, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL RECONHECIDA.

(...) 2. Os Municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local compreendendo o ordenamento territorial, o planejamento urbano e a fiscalização de áreas de uso e ocupação do solo. Precedentes.

(...) 4. É inconstitucional norma de Constituição estadual pele, a pretexto de organizar e delimitar competência de seus respectivos Municípios, ofendido o princípio da autonomia municipal, consoante o art. 18, o art. 29 e o art. 30 da Constituição da República. Precedentes. 5. Ação direta de inconstitucionalidade conhecida e julgada procedente para declarar inconstitucionais os §§ 1º a 4º do inc. VII do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

(ADI 6602, Relator(a): CARMEN LÚCIA, Tribunal Pleno, PROCESSO ELETRÔNICO, PUBLIC 24-06-2021). (Grifamos)

Os dispositivos transcritos evidenciam que os entes federados, por meio de lei de iniciativa do chefe do Poder Executivo, são autorizados para promover a desafetação de bens



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



públicos, desde que seus fins estejam voltados para o interesse da coletividade e à função social da propriedade, com objetivo de inibir a consolidação de situações irregulares de ocupação do solo, sendo que nada impede que a matéria seja disciplinada em ato normativo separado do que disciplina o Plano Diretor.

Assim, em análise a todos os dispositivos mencionados e também ao texto legislativo submetido à apreciação, verifica-se que a proposição, da forma como elaborada, não esbarra em nenhum aspecto material de constitucionalidade, já que resta comprovada a competência do Município de Varginha/MG em dispor acerca da doação de imóveis públicos.

Portanto, em análise a todos os dispositivos mencionados e também ao texto legislativo submetido à apreciação, esta Assessoria Jurídica opina que **não há óbices de caráter jurídico, quanto à competência material** – o que deve ser alertado aos Vereadores.

III.4) - DOS BENS PÚBLICOS E DA DESAFETACÃO

Os bens públicos são de três tipos, uso comum do povo, uso especial e bens dominicais (Código Civil, art. 99) e apenas os do último tipo podem ser alienados (CC, art. 100).

Ora, certo que a Lei Orgânica do Município de Varginha/MG preceitua sobre Bens Públicos o seguinte:

Art. 3º São do domínio público patrimonial do Município os seus bens móveis e imóveis, os direitos e ações que a qualquer título lhe pertençam. (...)

Para que os bens de uso comum e de uso especial (que estão ambos afetados ao interesse público) possam ser alienados, há de se fazer, primeiramente, o processo de desafetação, pelo qual o bem se torna disponível à livre alienação, para depois serem alienados nos termos da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Por sua finalidade dissonante, num primeiro aspecto, ao interesse público – por serem desafetados, os bens dominicais podem ser alienados, nos termos do Código Civil. Veja-se:

Art. 99. São bens públicos:

- os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
- os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



- os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei. (...) (Grifamos).

Menciona-se, portanto, que a alienação dos bens públicos consiste na transferência da propriedade do bem do Município para o Estado, de forma remunerada ou gratuita, por meio de doação, permuta, venda, dação em pagamento, dentre outros mecanismos.

Como visto, quanto à destinação, os bens públicos podem ser de uso comum do povo, de uso especial ou dominiais. Nas duas primeiras situações, os bens estão afetados, ou seja, possuem finalidade específica, ligada umbilicalmente às necessidades da coletividade.

Os terceiros, por sua vez, não possuem utilização institucional, isto é, não são aplicados para o desempenho das funções próprias da Administração – logo, estes são os bens dominiais ou dominicais que, a despeito de integrarem o patrimônio público, não estão afetados à concretização do interesse público.

Neste prisma, a desafetação é a mudança de destinação do bem. Geralmente, a desafetação visa a incluir bens de uso comum do povo ou bens de uso especial na categoria de bens dominicais para possibilitar a alienação.

Frisa-se que a desafetação também pode advir de maneira explícita, como no caso de autorização legislativa para venda de bem de uso especial, na qual está contida a desafetação para bem dominical, ou decorre de conduta da Administração, como na hipótese de operação urbanística que torne inviável o uso de uma rua próxima como via de circulação.

É patente, pois, que, para alteração da categoria jurídica, a desafetação dos bens públicos de uso comum do povo e de uso especial é de imperiosa necessidade, de caráter legal, sob pena de responsabilidade administrativa e cível. Sem o processo prévio de desafetação, não há que se falar em alienação, ou qualquer outra modalidade de transferência a outrem de bens públicos.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Note-se que, enquanto mantiverem a condição de bens afetados ao interesse público (característica marcante dos bens públicos de uso comum do povo e de uso especial), estes bens não estão sujeitos a qualquer forma – lícita – de alienação e/ou alteração de seu uso, em suas acepções amplas.

Com efeito, **nada impede que num terreno público sem qualquer destinação, como uma área de terra devoluta, seja empreendida uma obra pública destinada, posteriormente, ao uso do serviço administrativo, como um edifício para abrigar repartições públicas, ou à população em geral, como uma praça ou rua.**

Da mesma forma, um determinado bem afetado pode, posteriormente, ser desafetado, bastando, para tanto, que decida a Administração Pública deixar de dar a ele uma utilização pública específica. Assim, o local onde funcionava uma escola pública, em função da transferência da sede desta para outro local e da demolição das instalações anteriores por questões de segurança da obra, deixa de caracterizar-se como um bem público afetado para outro, desafetado.

A afetação ou desafetação tanto pode ocorrer por ato administrativo da Administração Pública, com a decisão expressa e voluntária de assim proceder, inclusive podendo ocorrer, até mesmo, por meio da edição de ato legislativo, como pode se dar em razão de fatos verificados ao decorrer do tempo, como na hipótese acima retratada da desativação da escola.

Cumprе destacar que inexistе lei que detalhe regras sobre procedimento a ser observado na hipótese de desafetação. A ausência de regras, em verdade, decorre justamente da desnecessidade de procedimento próprio e detalhado para a desafetação. De fato, a desafetação é ato discricionário da Administração Pública, sendo relevante considerar que pode ocorrer até mesmo forma tácita.

Portanto, é autorizado que a própria lei determine de modo direto a desafetação de bem específico, mas também se admite que a lei contenha uma autorização para que a Administração promova a desafetação mediante ato administrativo, consoante verificado no caso em apreço.

Veja-se o que dispõe o TJMG sobre a matéria:

EMENTA: REMESSA NECESSÁRIA - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - SUPOSTAS IRREGULARIDADES NA DESAFETAÇÃO E DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA PELA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL - NÃO COMPROVAÇÃO - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A EXCEPCIONAL INTERVENÇÃO JUDICIAL - OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES - IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - SENTENÇA CONFIRMADA



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



(...) - Constatado nos autos que a desafetação e subsequente destinação de imóveis públicos feita pelo Poder Público municipal destinou-se à concretização do interesse público, sem qualquer substrato probatório hábil a evidenciar irregularidades nesse tocante, danos ambientais decorrentes nem omissão infundada quanto à disponibilização de elementos urbanísticos essenciais no local, reputa-se descabida a excepcional intervenção judicial nessa seara.

(TJMG - Remessa Necessária-Cv 1.0000.23.319286-3/001, Relator(a): Des.(a) Renan Chaves Carreira Machado (JD Convocado), 6ª CÂMARA CÍVEL, publicação da súmula em 25/07/2024). (...). (Grifamos)

Assim, no caso em tela, a Administração Pública pautou-se em legislação autoriza a alienação de áreas institucionais para fins de programa de habitação popular (artigo 171, I, "g", CRFB/88; Lei Federal n.º 14.133/2021) e, portanto não há qualquer ilegalidade nesse tocante.

Neste passo, extrai-se do **Processo Administrativo n.º 10199/2025**, que a desafetação da área em questão, registrado sob a Matrícula n.º 33.080 (Área Verde do Loteamento Parque das Grevíleas, localizado na Avenida Vice-Prefeito Rafael Barros, com confrontação com a Rua Edelza Paiva Tavares) promovida pelo Município de Varginha, está pautada em norma regularmente editada.

III.5) - DO INTERESSE PÚBLICO E DA AUSÊNCIA DE PREJUÍZO

Como pontuado anteriormente, a legislação federal que disciplina o direito urbanístico, o parcelamento do solo e o direito ambiental, atribui ao Município a competência para promover o adequado ordenamento territorial, com planejamento e controle do solo, no qual se inclui a afetação e desafetação de áreas verdes e institucionais.

Portanto, permite-se ao Município desafetar áreas institucionais e áreas verdes de loteamentos, desde que observados os requisitos legais e que o ato se norteie pelo **interesse público**.

Deste modo, alerta-se que ao presente caso aplicam-se as regras normativas do Princípio da Supremacia do Interesse Público.

O princípio da Supremacia do Interesse Público é tido como basilar da Administração Pública e inerente à atuação estatal. Por meio dele o Estado possui prerrogativas para que cumpra um objetivo específico: a busca pelo interesse público. Observa-se, porém, que o interesse público não é um conceito determinado, dependendo da análise de cada caso concreto.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Entende-se que o interesse público primário tem relação direta com os interesses da coletividade, enquanto o interesse público secundário relaciona-se ao interesse do Estado como ente individual.

Quando o Estado age em busca dos interesses da coletividade, atua sob o manto do princípio da Supremacia do Interesse Público sobre o privado e, um de seus efeitos, é justamente a possibilidade de sobrepor-se ao interesse individual em caso de confronto no caso concreto. Nesse sentido, surgem discussões acerca dos limites entre o princípio supracitado e os direitos fundamentais.

Dentre as prerrogativas conferidas pelo princípio, há a possibilidade de edição, pela Administração Pública, de atos unilaterais, para obrigar terceiros a certas determinações, desde que pautados em lei. Tais atos são dotados de atributos, como a imperatividade, que impõe a vontade do Estado, independentemente da concordância do particular e a exigibilidade, que se justifica na capacidade do Estado de impor sanções ou medidas indiretas caso haja o descumprimento do ato.

Em situações específicas, aplica-se o atributo da autoexecutoriedade, que permite ao Estado a execução direta da pretensão prevista no ato, sem que precise passar pelo crivo do Poder Judiciário.

Porém, quanto ao atributo da autoexecutoriedade, é preciso destacar que não está presente em todos os atos, ocorrendo em hipóteses pontuais, quais sejam: quando houver expressa previsão legal nesse sentido ou em caso de urgência na execução do ato, de modo que a Administração Pública não possa esperar por outro momento adequado, sob pena de grave risco ao interesse público.

À vista disso, em projetos de lei de desafetação de área, além da observância do requisito de ordem formal, devem ser motivados por situação de relevante interesse público e precedidos da participação popular e de estudo técnicos que avaliem o impacto da alteração, aprovados pelas Secretarias competentes da Administração Pública local.

Quanto à desafetação da área discutida, observa-se que se formularam estudos técnicos prévios e lei específica para a desafetação de área pública localizada em região administrativas, o que torna evidente a constitucionalidade e legalidade da proposição de n.º 40/2025, em atenção à exigência constitucional de ocupação ordenada do território, com o devido respeito ao meio ambiente (182, caput e § 2º, e 225, “caput”, da CF/88).

Sobre o tema, segue julgado do TJMG:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DÚVIDA REGISTRAL - LOTEAMENTO - ÁREAS INSTITUCIONAIS E VERDES - DESAFETAÇÃO - POSSIBILIDADE -



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO - PRECEDENTE DO STF - DOAÇÃO DA ÁREA PARA CONSTRUÇÃO DE MORADIA DE ACORDO COM PROGRAMA HABITACIONAL - DESMEMBRAMENTO DAS ÁREA - POSSIBILIDADE - DÚVIDA IMPROCEDENTE.

Compete ao Município legislar sobre matéria de interesse local, incluindo política de desenvolvimento urbano, planejamento, controle e uso do solo e executar a política de desenvolvimento urbano, nos termos do artigo 30, I e 182, da Constituição Federal.

A legislação federal que disciplina o direito urbanístico, o parcelamento do solo e o direito ambiental, atribui ao Município a competência para promover o adequado ordenamento territorial, com planejamento e controle do solo, no qual se inclui a afetação e desafetação de áreas verdes e institucionais. Permite-se ao Município desafetar áreas verdes e institucionais em loteamentos, observado o interesse público e os requisitos legais. (...)

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.082161-1/001, Relator(a): Des.(a) Wilson Benevides, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/04/2025, publicação da súmula em 06/05/2025). (Grifamos)

Registre-se, que a área passível de desafetação, apesar de considerada “verde”, não se caracteriza por ser de preservação permanente, na medida em que uma área verde é um conceito mais amplo e inclui qualquer espaço com vegetação em área urbana ou rural, enquanto a APP é um tipo específico de área protegida por lei, com funções ambientais específicas, como a proteção de recursos hídricos e a biodiversidade.

Além do mais, **não há qualquer prejuízo social aos munícipes da localidade, eis que nas proximidades, consoante deliberado em reunião junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Varginha/MG, será construído um campo de futebol e recreação, o que evidencia o preenchimento dos requeridos de dispostos na Lei Federal n.º 6.766/1979, que versa trata do Parcelamento do Solo Urbano.**

No que tange ao parcelamento do solo para fins urbanos, não se pode olvidar as determinações contidas na Lei n. 6.766/79, a qual impõe como requisito urbanístico mínimo para a regularidade do loteamento (art. 4º) a destinação de áreas para sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a 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.

Portanto, **está claro o interesse público e social no projeto versado, eis que a desafetação do lote objetiva dar destinação a área atualmente sem destinação e que possivelmente é utilizada para descarte de lixo e entulhos, além de constituir foco de propagação da dengue e pontos de queimadas.**



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



III.6) - DO PLANO DIRETOR

Ora, o Plano Diretor é um instrumento de política urbana, com natureza de norma jurídica de ordem pública, cujo conteúdo deverá sistematizar a existência física, econômica e social da cidade e, desta forma, estabelecer objetivos gerais a serem perseguidos na sua administração, por meio de normas que limitam as faculdades particulares de disposição inseridas no direito de propriedade em nome do aproveitamento socialmente adequado dos espaços urbanos.

Ora, como a Constituição Federal de 1988 erigido o Plano Diretor a “*instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana*” (art. 182, § 1º, da Constituição Federal), indiscutível que o instrumento tem a função precípua de harmonizar e uniformizar o crescimento e o desenvolvimento das áreas urbanas. **Pretende-se, com isso, que as cidades sejam planejadas e funcionais, proporcionando, desse modo, melhor qualidade de vida às pessoas que nelas vivem.**

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (...). (Grifamos)

O Estatuto das Cidades, Lei Federal n.º 10.257/2001, por sua vez, positivou algumas normas gerais a serem observadas na elaboração dos planos diretores. São elas:

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI – incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido. (...) (Grifamos)

Decerto, os preceitos em questão determinam seja o plano diretor instrumento básico, geral e fundamental da política de desenvolvimento e expansão urbana. Isso significa que o plano há de possuir um certo grau de universalidade na percepção dos espaços habitáveis da cidade, princípio de inteireza sem o qual ficaria ele inapto para fins a que deve servir, de construir um planejamento coeso do desenvolvimento e da expansão do município.

No caso em exame, **verifica-se que o Projeto de Lei n.º 40/2025, ao dispor sobre desafetação de área para atender função social e o adequado ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Varginha/MG, apenas visou sistematizar os projetos urbanísticos da localidade, com diretrizes especiais para atender munícipes de baixo poder aquisitivo. Assim, não altera as determinações gerais do Plano Diretor e não há qualquer violação ao artigo 182, §§ 1º e 2º, da Constituição Federal de 1988.**

IV - DOS IMPACTOS ORÇAMENTÁRIOS

Dentro da análise técnico-jurídica que compete a esta Assessoria Jurídica, cumpre nos assessorar a Edilidade Local de que os Projetos de Lei que tiverem repercussões e reflexos financeiro-orçamentários deverão, à luz da Lei de Responsabilidade Fiscal, delimitar a fonte dos recursos, e se tal impacto orçamentária não causará reflexos indesejados ao Erário Municipal.

Uma observação se faz necessária: o aumento do emprego de verbas públicas, decorrentes desta Lei, deverá compatibilizar-se com as demais normas orçamentárias da espécie, especialmente a Lei Orçamentária Anual e Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Tal acréscimo de destinação de verbas deve encontrar, como “*conditio sine qua non*”, reflexo e fundamento das Leis Orçamentárias Municipais. Qualquer despesa do Poder Público deve ser, por imperativo legal, analisada previamente, ou seja, durante o processo legislativo, sobre os reflexos de caráter orçamentário-financeiro, para que não ocorra posteriormente qualquer problema em sede de execução orçamentária.

As despesas, autorizadas por lei, hão de prever, com a devida antecedência, os impactos, segundo o art. 16, que define tal exigência. Nos termos do art. 17, por ser a despesa de caráter continuado (superior a 2 exercícios), há de constar no PL eventuais reflexos na LOA, LDO e PPA, bem como a origem dos recursos.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Alerta esta Assessoria Jurídica que a inobservância destas disposições legais implicará, “ipso jure”, patente ilegalidade que deve ser evitada a todo custo, por uma legalista e correta Administração Pública – ciente de seus deveres e obrigações.

Segundo se depreende do cotejo dos Autos, **os mandamentos normativos exarados do Projeto de Lei encontram-se em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal, conquanto não importará em aumento de custos, eis que diz respeito à desafetação de imóvel cuja propriedade é da Prefeitura Municipal de Varginha/MG, para fins de atender política de desenvolvimento econômico local,** dentre outros dispositivos legais.

Por fim, a Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Varginha opina, sem maiores reservas, pelo DEFERIMENTO DO PROJETO DE LEI N.º 40/2.025, visto considerar que contempla as hipóteses normativas insculpidas na Constituição Federal de 1988, Lei Federal n.º 14.133/2021 e Lei Federal n.º 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

V - DA NATUREZA NÃO VINCULATIVA DO PARECER JURÍDICO

Cumpra esclarecer que a emissão de Parecer Jurídico por esta Assessoria não tem caráter substitutivo do Parecer emitido pelas Comissões especializadas, levando-se em consideração que estas são constituídas pelos próprios membros da Câmara, representantes eleitos do Povo, nos termos do artigo 28 e seguintes do Regimento Interno da Câmara Municipal de Varginha/MG.

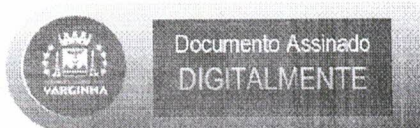
Assim sendo, o presente Parecer tem apenas por objetivo subsidiar e esclarecer a final e definitiva decisão Comissões e o voto dos Vereadores que compõe a Casa Legislativa, sem qualquer vinculação e/ou obrigatoriedade na aceitação deste entendimento jurídico.

VI - DA ANÁLISE MERITÓRIA

Cumpra-nos advertir que a análise meritória deste Projeto de Lei não compete a Assessoria Jurídica, que limita sua análise a aspectos técnicos e jurídicos, o que implica dizer que a discricionariedade (mérito administrativo) na aprovação ou não do presente Projeto caberá privativamente aos nobres Vereadores, por meio de juízo discricionário de conveniência e oportunidade.

Assim, compete à Assessoria Jurídica opinar ora pela regularidade jurídica, quando for o caso, ora contrariamente ao Projeto de Lei quando observarem-se violações à legislação de regência, de maneira a subsidia uma clarividente decisão política dos Vereadores.

Portanto, a Assessoria Jurídica reserva-se a opinar tão somente no tocante aos aspectos de Legalidade e Constitucionalidade, sem ultrapassar as suas atribuições legais e regimentais,



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG

E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



tampouco usurpar as competências de avaliação meritória e discricionária, que competem aos Vereadores.

VII - DA CONCLUSÃO

“*Ex positis*”, opina-se, a Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Varginha pelo **DEFERIMENTO DO PROJETO DE LEI N.º 040/2025**, por entender que inexistem quaisquer inconstitucionalidades formal e/ou material, nem mesmo qualquer insanável vício de iniciativa legislativa e por estar a presente Proposição intimamente correlacionada ao Interesse Local, guardando compatibilidade com a Competência Material do Município à luz do Art. 30, inciso I e VIII, da CRFB/88.

Desde já, coloca-se esta Assessoria Jurídica à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Varginha, MG, 23 de Julho de 2025.

LUANA PRISCILA DA SILVA

Assessora Jurídica da Câmara Municipal de Varginha
OAB/MG n.º 213.551
(assinado digitalmente)

YURI PINHEIRO

Advogado da Câmara Municipal de Varginha
OAB/MG n.º 127.910
(assinado digitalmente)



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023

Assinantes

✓ Luana Priscila da Silva

Assinou em 23/07/2025 às 12:56:00 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Luana Priscila da Silva, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

KO4

L8Q

YRN

0LW