



PARECER JURÍDICO N.º 109/2025

Ref.:

De: Assessoria Jurídica
Luana Priscila da Silva
Kamilla Bernardes Gonçalves

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

Data: 24/09/2025

Ementa: Projeto de Lei Complementar n.º 03/2025 – “*Altera o zoneamento de áreas que especifica.*” - Legalidade.

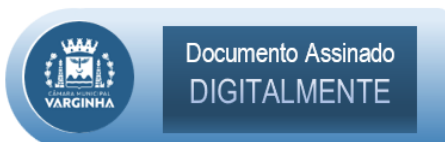
I - DA SÍNTESE

Apresenta-se nesta Assessoria Jurídica para lavratura de Parecer Jurídico acerca de sua conformidade técnico-jurídica o Projeto de Lei Complementar n.º 03/2025, de autoria do ilustre Prefeito Municipal de Varginha/MG que, “*Altera o zoneamento de áreas que especifica.*”

Aludida proposição veio acompanhada projeto de lei em si, bem como de justificativa no sentido de que a proposição visa promover “*a alteração do zoneamento urbano das áreas descritas no Projeto de Lei, a fim de enquadrá-las como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, nos termos do Anexo X da Lei Complementar n.º 09/2020 - Plano Diretor do Município de Varginha.*”

Neste passo, frisou que “*a classificação como ZEIS é instrumento fundamental para permitir a implementação de políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda, tendo por finalidade, portanto, viabilizar o uso dos referidos imóveis em programa habitacional de interesse social, em consonância com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável e da inclusão social.*”

No mais, a Administração Pública apresentou cópia do **Processo Administrativo n.º 12.604/2025** e esclareceu que a política pública está “*em consonância com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável e da inclusão social.*”



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, 23 de Setembro 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 COMPLEMENTAR N.º 03/2025**

Para melhor análise da matéria, seguem alguns trechos do Projeto de Lei Complementar n.º 03/2025:

(...) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º...

ALTERA O ZONEAMENTO DE ÁREA QUE ESPECIFICA.

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

APROVA:

Art. 1º Fica alterado o zoneamento urbano das áreas a seguir descritas, para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, conforme disposto no Anexo X da Lei Complementar n.º 09/2020 - Plano Diretor do Município de Varginha:

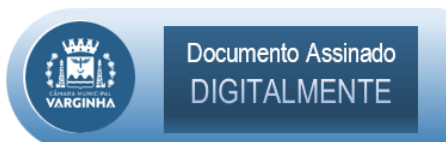
Área 1

Localização: Próximo ao bairro San Marino II - Varginha - Minas Gerais.

Área: 99.668,77 m².

Descrição: A Área 01 está Georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referentes ao meridiano central 45°00' cuja descrição se inicia no vértice 1 de coordenada Este (X) 452.449,5030 m e Norte (Y) 7.620.051,7810 m, assinalado em planta anexa como segue:

(...)



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



Área 2

Localização: Próximo ao bairro Vargem - Varginha - Minas Gerais.

Área: 4.810,27 m².

Descrição: A Área 02 está Georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referentes ao meridiano central 45°00' cuja descrição se inicia no vértice 1 de coordenada Este (X) 456.628,38 m e Norte (Y) 7.617.441,06 m, assinalado em planta anexa como segue:(...)

Área 3

Localização: Próximo ao bairro Parque da Grevíleas - Varginha - Minas Gerais.

Área: 55.411,35 m².

Descrição: A referida gleba está Georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referentes ao meridiano central 45°00' cuja descrição se inicia no vértice 1 de coordenada Este (X) 452.791,9420 m e Norte (Y) 7.612.832,1327 m, assinalado em planta anexa como segue: (...)

Área 4

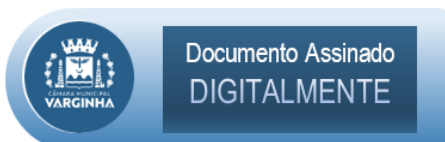
Localização: Próximo ao bairro Jardim Primavera - Varginha - Minas Gerais.

Área: 19.393,63 m².

Descrição: A referida área está Georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referentes ao meridiano central 45°00' cuja descrição se inicia no vértice 1 de coordenada Este (X) 453.849,6904 m e Norte (Y) 7.611.960,1720 m, assinalado em planta anexa como segue: (...)

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

*Prefeitura do Município de Varginha, 15 de setembro de 2025. (...).
(Grifamos)*



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



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

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;

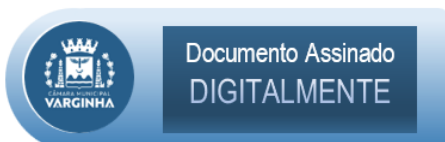
II – matéria tributária, orçamentária e serviços públicos;

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 delimitação de Zona ou Área de Especial Interesse Social – ZEIS, dispensada a licitação e sem necessidade de avaliação prévia, conquanto visa, instituir área destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda.**

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.**



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n°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° 11/2023



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:

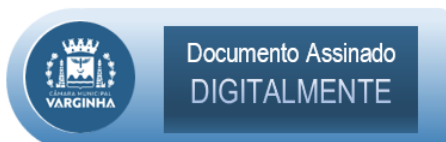
I – legislar sobre assuntos de interesse local;

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

(...). (Grifamos)

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

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:



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



(...) 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.

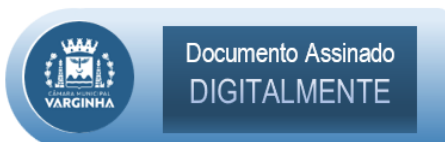
O tema do controle de constitucionalidade de leis municipais que permeia a desafetação de imóvel público respalda-se no condomínio legislativo instituído pelos Artigos 22 a 24 da Constituição Federal de 1988, em conjunto ao Artigo 171, inciso I, alíneas “a”, “b” e “g”, da Constituição do Estado de Minas 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:

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.



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



(...) 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:

(...)

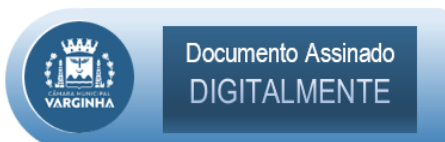
I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

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 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:



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



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 instituição de “Zona Especial de Interesse Social – ZEIS” que visa a aplicação articulada dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e cumprimento da função social da propriedade.

A criação da mencionada área, que deve ocorrer por lei (Plano Diretor ou outra lei municipal), objetiva facilitar a produção de moradias de interesse social, mediante padrões urbanísticos e edifícios mais populares, sempre com o cuidado de garantir condições de moradia digna.

Assim, neste momento da edição do Projeto de Lei Complementar n.º 03/2025 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:

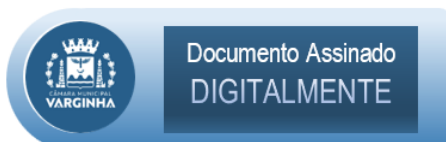
I - concessão, mediante contrato de direito público, remunerada ou gratuita, ou a título de direito real resolúvel;

II - permissão;

III - cessão;

IV - autorização.

§ 3º Os bens do patrimônio estadual devem ser cadastrados, zelados e tecnicamente identificados, especialmente as edificações de interesse



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



administrativo, as terras públicas e a documentação dos serviços públicos. (...). (Grifamos)

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:

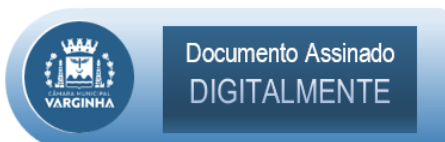
EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. DIREITO URBANÍSTICO. PLANEJAMENTO E USO DO SOLO URBANO. §§ 1º A 4º DO INC. VII DO ART. 180 DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO. RESTRIÇÕES AOS MUNICÍPIOS PARA A DESAFETAÇÃO DE ÁREAS DEFINIDAS EM PROJETOS DE LOTEAMENTO COMO ÁREAS VERDES OU INSTITUCIONAIS. (...). OFENSA 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. (...)

(ADI 6602, Relator(a): CÁRMEN 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 instituição de “Zona Especial de Interesse Social – ZEI”, desde que seus fins estejam voltados para o interesse da coletividade e à função social da propriedade, com objetivo de inibir a consolidação de



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



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) – DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

No processo de construção de uma nova ordem urbanística, fundada no princípio da função social da propriedade, as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS se consolidaram como um tipo especial de zoneamento, cujo principal objetivo é a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infraestrutura.

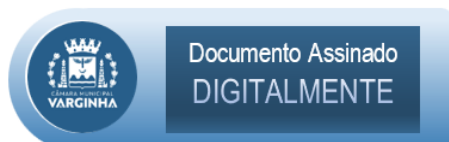
Ou seja, são zonas urbanas destinadas ao uso habitacional, que integram o perímetro urbano do município e devem possuir infraestrutura e serviços urbanos ou garantir a viabilidade da sua implantação, tanto por meio da delimitação de áreas previamente ocupadas por assentamentos precários, quanto por meio da delimitação de vazios urbanos e de imóveis subutilizados, destinados à produção de novas moradias populares.

Frisa-se que devem ser criadas por lei (Plano Diretor ou outra lei municipal), na medida em que interferem nas possibilidades de aproveitamento do solo urbano e atingem de forma diferenciada as diversas áreas da cidade, com regras que se aplicam tanto aos terrenos públicos quanto particulares.

Deste modo, são áreas sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Por um lado, tais regras devem viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos precários existentes e consolidáveis. Por outro lado, devem facilitar a produção de moradias de interesse social, mediante padrões urbanísticos e edifícios mais populares, sempre com o cuidado de garantir condições de moradia digna.

Portanto, de forma resumida, os objetivos das ZEIS são:

- Estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;



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



- Ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social (HIS); - Estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação;
- Estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação.

Certo que o **Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/2001** fornece um rol de outros instrumentos de política urbana, regidos por legislação específica, que inclui o planejamento municipal. Veja-se:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

III – planejamento municipal, em especial: (...)

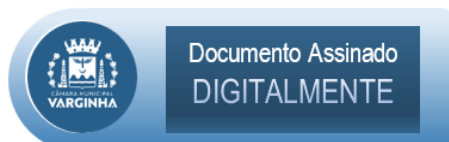
- a) plano diretor;*
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;***
- c) zoneamento ambiental;*
- d) plano plurianual;*
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;*
- f) gestão orçamentária participativa;*
- g) planos, programas e projetos setoriais;*
- h) planos de desenvolvimento econômico e social; (...). (Grifamos)*

Por outro lado, o Estatuto da Cidade contempla que “os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras (Art. 49, “caput”).

Ademais, de acordo com a **Lei Federal n.º 6.766/79**, responsável dispor sobre o parcelamento do solo urbano, o conjunto de normas, parâmetros e requisitos urbanísticos específicos para o parcelamento do solo e edificação em empreendimentos habitacionais de interesse social deve ser aprovado por lei municipal e sua aplicação não é restrita às ZEIS, com exceção dos requisitos mínimos de infraestrutura básica, que somente podem ser reduzidos em ZEIS.

Outro importante marco para a consolidação do modelo integrado e participativo de gestão da política habitacional foi a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), pela Lei Federal n.º 11.124/05.

A Caixa Econômica Federal – CAIXA é o agente operador do SNHIS, responsável pela operacionalização do repasse de recursos do FNHIS, bem como: verificação das condições de



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 nº 11/2023



adesão ao SNHIS; análise da viabilidade das propostas previamente selecionadas pela Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades; acompanhamento e atestado da execução dos projetos que foram objeto dos contratos de repasse.

Nesse contexto, é que se insere a presente iniciativa da SNH, de apoiar e incentivar a criação e implementação da legislação das ZEIS, especialmente em vazios urbanos, por meio de um guia que auxilie os municípios na regulamentação e gestão de tão importante e oportuno instrumento da política habitacional e urbana.

Tecidas as considerações acima, passa-se à análise da dispensa de procedimento de desafetação na política de regularização fundiária urbana.

III.5) DA DESNECESSIDADE DE DESAFETAÇÃO – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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:

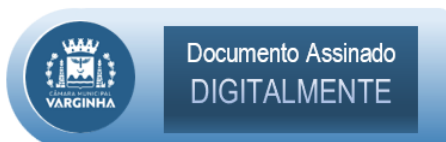
Art. 3º São do domínio público patrimonial do Município os seus bens móveis e imóveis, os direitos e ações que a qualquer título lhe pertençam. (...)

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



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



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).

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.

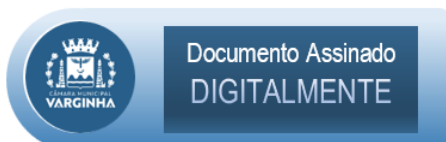
É patente, pois, que, para alteração da categoria jurídica, a desafetação dos bens públicos de uso comum do povo e de uso especial é de imperiosa necessidade, de caráter legal, sob pena de responsabilidade administrativa e cível. Sem o processo prévio de desafetação, não há que se falar em alienação,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

Por outro lado, quando o imóvel objeto de regularização fundiária urbana (REURB) for público, fica dispensada a desafetação (art. 71, da Lei Federal n.º 13.465/2017).

Assim sendo, como as ZEIS podem ser classificadas como uma espécie de “Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb – S)”, para fins de atender população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, ratifica-se o entendimento segundo o qual o município pode alterar o plano do parcelamento segundo as necessidades da regularização. Senão vejamos o dispositivo da Lei Federal n.º 13.465/2017:

Art. 18. O Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada



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



preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS. (...). (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 12.604/2025**, que a alteração de zoneamento para a classificação em “Zona Especial de Interesse Público” nas áreas descritas no Projeto de Lei n.º 40/2025 está pautada em norma regularmente editada no âmbito do Município de Varginha/MG, qual seja, Lei Complementar n.º 09/2020 – Plano Diretor, conforme será demonstrado abaixo.

III.6) - 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.

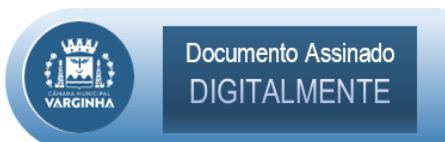
Portanto, permite-se ao Município desafetar áreas institucionais e áreas verdes de loteamentos, desde que observados os requisitos legais e que o ato se norteie pelo **interesse público**.

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.

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.



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



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 mudança das áreas discutidas para “Zonas de Especial Interesse Social -ZEIS”, observa-se que se formularam estudos técnicos prévios e lei específica para instituição de programa de habitação popular, o que torna evidente a constitucionalidade e legalidade da proposição de Lei Complementar n.º 03/2025, 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 CRFB/88).

Sobre o tema, segue julgado do TJMG:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DÚVIDA REGISTRAL - LOTEAMENTO - ÁREAS INSTITUCIONAIS E VERDES - DESAFETAÇÃO - POSSIBILIDADE - COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO - PRECEDENTE DO STF - DOAÇÃO DA ÁREA PARA CONSTRUÇÃO DE MORADIA DE ACORDO COM PROGRAMA HABITACIONAL - DESMEMBRAMENTO DAS ÁREA - POSSIBILIDADE - DÚVIDA IMPROCEDENTE.



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



(...) 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 as áreas passíveis de alteração para “**Zonas de Especial Interesse Social -ZEIS**”, apesar de consideradas “verdes”, não se caracterizam por serem 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.

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 mudança de zoneamento para “**Zonas de Especial Interesse Social -ZEIS**” 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.

III.7) - DO PLANO DIRETOR

Destaca-se que 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



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



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.

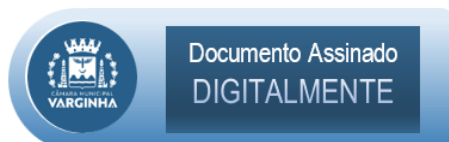
Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 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:



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



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.

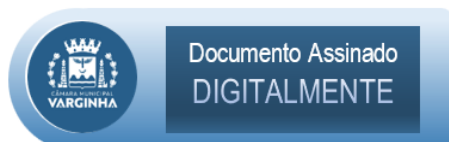
VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 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.

§ 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.

Menciona-se, nesta perspectiva, que **no âmbito do Município de Varginha/MG, foi editada a Lei Complementar n.º 09/2020**, responsável por dispor acerca do **Plano Diretor**, no qual há dispositivo que versa sobre a implantação da Política de regularização fundiária por



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



meio da criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Assim, colaciona-se importantes dispositivos sobre a matéria:

Art. 97. Para a implantação da Política de regularização fundiária, propiciando a Habitação de Interesse Social, ou interesse específico, o Município poderá utilizar os seguintes instrumentos:

I – criação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; (...)

Art. 114. O território do Município fica subdividido, em função das possibilidades de adensamento e uso do solo, nas seguintes zonas, conforme Anexo X – Mapa do Zoneamento:

(...) VII – Zona de Interesse Social (ZEIS); (...)

Art. 134. Considera-se Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), a área destinada à implantação ou ampliação de programas habitacionais de interesse social ou ocupadas irregularmente por população de poder aquisitivo inferior a 2 (dois) salários mínimos vigentes, devendo ser promovidas a urbanização e/ou a regularização fundiária. (...)

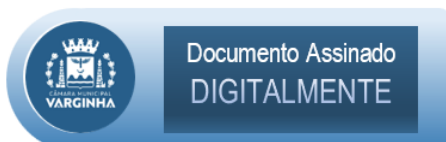
Art. 136. As Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), receptoras preferenciais de potencial adicional construtivo, são parcelas de áreas, destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, que são subdivididas em:

I – Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS 1): constituída por áreas nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária;

II – Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS 2): constituída por áreas vazias ou subutilizadas e por edificações deterioradas e/ou abandonadas nas quais existe o interesse público na produção de habitação de interesse social (HIS), visando à promoção do direito à moradia adequada, e por áreas onde estão localizados empreendimentos de habitação de interesse social em implantação ou implantados.

Art. 137. São definidas como ZEIS por esta Lei Complementar, conforme delimitação contida no Anexo X – Mapa do Zoneamento, as áreas já consolidadas a seguir descritas:

I – Região do Jardim Áurea, onde há necessidade de intervenções públicas para regularização urbanística e fundiária, delimitada como ZEIS, tipo 1;



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



II – Região dos bairros Cruzeiro do Sul, Novo Tempo e Carvalhos, onde estão localizados empreendimentos de habitação de interesse social em implantação ou implantados, delimitada com ZEIS, tipo 2.

Art. 138. Novas ZEIS devem ser delimitadas desde que se enquadrem nos seguintes tipos de imóveis:

I – lotes e glebas não edificadas na ZCA, ZAP, ZAC e na ZAR, onde houver o interesse de construção de HIS; II – glebas destinadas à construção de Habitação de Interesse Social (HIS) transferidas para o Poder Público nos processos de aprovação de loteamentos;

III – terrenos ocupados por assentamentos irregulares destinados predominantemente à moradia da população de baixa renda;

IV – imóveis utilizados como habitações coletivas precárias;

V – conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda;

VI – edificações deterioradas e/ou abandonadas há mais de 10 (dez) anos.

§ 1º Considera-se como assentamentos irregulares, conforme Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

§ 2º Os novos empreendimentos de habitação de interesse social não poderão ser implantados nas zonas urbanas: ZEP, ZE, ZUE, ZUEC e ZIA.

§ 3º As ZEIS previstas nos incisos I e VI serão instituídas por ato do Poder Executivo, mediante anuência prévia do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e do Conselho Municipal de Habitação ou, em na ausência de qualquer deles, do órgão municipal responsável pela política de habitação, devendo-se levar em consideração os seguintes aspectos:

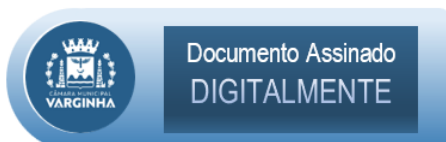
I – caracterização do interesse público;

II – capacidade da área para receber os parâmetros urbanísticos de ZEIS 2;

III – oferta de infraestrutura urbana e serviços públicos;

IV – condições de acessibilidade e mobilidade.

§ 4º As ZEIS previstas no inciso II serão instituídas por ato do Poder Executivo, logo após a aprovação e registro do projeto de parcelamento.



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



§ 5º As ZEIS previstas nos incisos III, IV e V serão instituídas por lei ordinárias específicas. (...). (Grifamos)

No caso em exame, verifica-se que o Projeto de Lei Complementar n.º 03/2025, ao dispor sobre alteração de zoneamento urbana para “Zona de Especial Interesse Social – ZEIS” 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 – DO QUÓRUM ESPECIAL PARA LEI COMPLEMENTAR

O constituinte originário estabeleceu que a Lei Complementar, conquanto não goze, no ordenamento jurídico nacional, de posição hierárquica superior àquela ocupada pela lei ordinária, pressupõe a adoção de processo legislativo qualificado, cujo quórum para a aprovação demanda maioria absoluta, art. 69 da CRFB/88, ao contrário da Lei Ordinária que é aprovada por maioria simples ou relativa, artigo 47 da CRFB/88.

Art. 47. Salvo disposição constitucional em contrário, as deliberações de cada Casa e de suas Comissões serão tomadas por maioria dos votos, presente a maioria absoluta de seus membros.

Art. 69. As leis complementares serão aprovadas por maioria absoluta. (...). (Grifamos)

Deste modo, a Lei Orgânica do Município de Varginha, em seu Art. 53 previu que as matérias de Lei Complementar dependem para aprovação do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal, com destaque para o Plano Diretor, ora objeto da análise em tela. Veja-se:

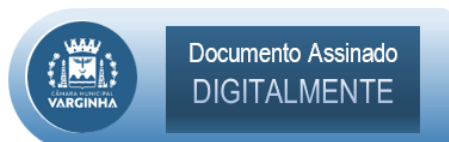
Art. 53. São matérias de Lei Complementar entre outras previstas nesta Lei Orgânica e dependem para aprovação do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara:

I – Plano Diretor;

II – Regime Jurídico dos servidores;

III – Estatuto dos servidores públicos;

IV – Matérias de codificações. (...). (Grifamos)



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



Portanto, **alerta-se aos Vereadores que, ao proceder a votação em Plenário, observem o quórum de maioria absoluta para votação do Projeto de Lei Complementar n.º 03/2025.**

VI - 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.

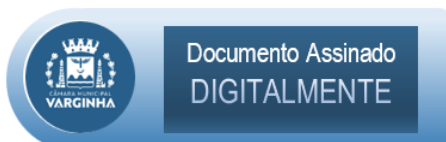
Tal acréscimo de destinação de verbas deve encontrar, como “*conditio sine qua non*”, reflexo e fundamento das Leis Orçamentárias Municipais. Qualquer despesa do Poder Público deve ser, por imperativo legal, analisada previamente, ou seja, durante o processo legislativo, sobre os reflexos de caráter 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.

Segundo se depreende do cotejo dos Autos, **os mandamentos normativos exarados do Projeto de Lei Complementar encontram-se em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal, conquanto não importará em aumento de custos, eis que diz respeito à mudança de zoneamento urbano para “Zona de Especial Interesse Social – ZEI”, para fins de atender política de desenvolvimento social e econômico local**, dentre outros dispositivos legais.

Por fim, opina-se, sem maiores reservas, pelo DEFERIMENTO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/2025, 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).

VII - DA NATUREZA NÃO VINCULATIVA DO PARECER JURÍDICO



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



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.

VIII - DA CONCLUSÃO

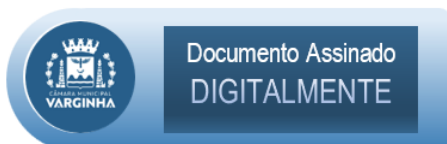
“*Ex positis*”, opina-se, a Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Varginha pelo **DEFERIMENTO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/2025**, por entender que inexistem quaisquer inconstitucionalidades formal e/ou material, nem mesmo qualquer insanável vício de iniciativa legislativa e por estar a 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, 24 de Setembro de 2025.

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

KAMILLA BERNARDES GONÇALVES
Assistente Técnica Jurídica
da Câmara Municipal de Varginha
(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 24/09/2025 às 16:55:19 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:

GV2

WP0

DPR

K1M