



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA**

PARECER JURÍDICO

Assessorada: Câmara Municipal de Muzambinho
Assessor Jurídico: José Roberto Del Valle Gaspar

DA CONSULTA

Em atendimento de despacho exarado pelo Presidente da Casa no processo Legislativo do Projeto de Lei nº 4.232/2025, de autoria do Executivo, que “**Dispõe sobre a desafeitação do imóvel que especifica e dá outras providências.**”, avia-se o presente parecer, para decisão sobre recebimento e colocação em tramitação, sob a ótica regimental, com base no artigo 344, §1º, do Regimento Interno, para fins de cumprimento do artigo 231 e 233, também do RI.

DA ANÁLISE

O Código Civil, em seu artigo 100, trata da inalienabilidade dos bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial, no entanto, firma que esta se impõe enquanto conservarem a sua qualificação, ou seja, enquanto afetados, assim dispondo:

“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.”

Bens de uso comum do povo são os destinados a utilização concorrente de toda a comunidade, como ruas e praças, ou seja, institucionais, e especial são aqueles que visam à execução dos serviços administrativos e dos serviços públicos em geral.

O Código Civil também dispõe no artigo 101, que os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei, assim dispondo:

“Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.”

As áreas institucionais de loteamentos são aquelas destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, conforme dispõe o art. 4º, §2º, da Lei Federal nº 6.766/1979.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA**

Juridicamente, desafetação é ato de desfazimento de um vínculo jurídico, no caso, transformação do bem de uso público/institucional, que é inalienável, em bem dominical, que é disponível/alienável, ou seja, não possuem destinação pública determinada, sendo assim definido:

“Ato pelo qual se desfaz um vínculo jurídico, inerente à natureza de alguma coisa, à propriedade ou à posse, fazendo desaparecer a *affectatio*, isto é, o poder ou o direito sobre ela.”

A Lei Orgânica do Município, em seu artigo 15, § 2º, prevê que é dispensável o procedimento licitatório para alienação de bem imóvel municipal, no caso de doação reversível, admitida exclusivamente para fins de interesse social, e na hipótese de concessão de direito real de uso, e o PL apresentado firma-se na concessão de direito real de uso, qual assim dispõe:

“Art. 15. A alienação de bem imóvel é feita mediante processo licitatório e depende de avaliação prévia. (...) § 2º É dispensável procedimento licitatório nas hipóteses de: I – doação reversível, admitida exclusivamente para fins de interesse social; II – permuta; III – venda de ações em bolsa de valores; IV – concessão de direito real de uso.” - grifamos.

O artigo 21, também da LOM, dispõe que cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, legislar especialmente sobre concessão de direito real de uso de bens municipais, assim dispondo:

“Art. 21. Cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, legislar sobre todas as matérias de competência do Município, especialmente sobre: (...) X – a concessão de direito real de uso de bens municipais;” - grifamos.

Ainda, o artigo 163 da LOM, dispõe como instrumento de planejamento urbano a concessão de direito real de uso, portanto, a destinação de imóvel como concessão de direito real de uso, deve ter previsão específica de destinação e ser fiscalizado até complementação do objetivo, qual assim dispõe:

“Art. 163. São instrumentos do planejamento urbano, entre outros: (...) VI - concessão de direito real de uso;” - grifamos.

Em sede jurisprudencial, há inúmeras decisões do TJ/MG, que tratam de desafetação de área institucional, havendo divergências interpretativas, como na decisão que





**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA**

se segue, que conclui que após a aprovação de loteamento e consequente transferência de determinadas áreas para o Município, é vedada a alteração da destinação conferida a tais áreas institucionais, conforme dispõe o artigo 17 da Lei Federal nº 6.766/1979, e que a desafetação de bem público não se insere no âmbito da discricionariedade da administração, apenas se justificando em circunstâncias excepcionais, devidamente demonstradas, conforme Ementa de decisão da 6ª Câmara Cível, que se segue:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LEI MUNICIPAL - BEM PÚBLICO - DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO - ÁREA INSTITUCIONAL CONTIDA EM LOTEAMENTO - VEDAÇÃO - NULIDADE VERIFICADA - PEDIDO JULGADO PROCEDENTE - SENTENÇA CONFIRMADA.

1. Após a aprovação de loteamento e consequente transferência de determinadas áreas para o Município, é vedada a alteração da destinação conferida a tais áreas institucionais, conforme dispõe o art. 17 da Lei Federal nº 6.766/79.

2. A desafetação de bem público não se insere no âmbito da discricionariedade da Administração, apenas se justificando em circunstâncias excepcionais, devidamente demonstradas.

3. Recurso não provido. (TJMG - Ap Cível/Rem Necessária 1.0290.14.003238-1/001, Relator(a): Des.(a) Audebert Delage, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/12/2016, publicação da súmula em 25/01/2017)” - grifamos.

Em outra decisão, a 3ª Câmara Cível do TJ/MG se firma pela legalidade da desafetação de área institucional de loteamento, por lei específica, e licitude de sua alienação, assim dispondo:

“EMENTA: REEXAME NECESSÁRIO E APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DESAFETAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL CONSTANTE DE LOTEAMENTO POR LEGISLAÇÃO MUNICIPAL - POSSIBILIDADE - DOAÇÃO A TERCEIRO - CLÁUSULA DE REVERSÃO - PRETENSA NULIDADE OU DANO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO - INEXISTÊNCIA - VALIDADE DO ATO. A desafetação de área institucional de loteamento por legislação específica e a alienação do bem dominical precedido de regular autorização legislativa e adequação à legislação da época, não sustenta a nulidade de doação condicional do imóvel, já que lícita alienação de bens dominicais da Administração Pública, mormente quando venha clausulado com o dever de reversão na hipótese de extinção da sociedade e incorporação da construção ao patrimônio público. No reexame necessário, confirmaram a sentença. (TJMG - Apelação





**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA**

**Cível 1.0672.09.395186-7/006, Relator(a): Des.(a) Judimar Biber, 3ª
CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/11/2015, publicação da súmula
em 18/12/2015)"**

Alerta-se que a parte reservada como área verde do loteamento, entende-se como não institucional, ou seja, que não pode ser desafetada, sendo importante o despertar para a conscientização sobre a função ambiental da cidade, sendo que o direito ambiental e urbanístico tem compromisso direto com a qualidade de vida, pois objetivam, também, a gestão ambiental sustentável da cidade, e, ressalte-se que o Estatuto da Cidade, em vigor desde 2001, foca em se retomar a qualidade de vida pautada na sustentabilidade urbana, com redução da poluição da água, poluição sonora, poluição visual e poluição atmosférica, isso implica em manter e aumentar os espaços ambientalmente saudáveis, que é o caso da preservação e implementação da área verde legalmente reservada, como emana de jurisprudência do TJ/MG que se segue:

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LEI Nº 2.050/2013 - MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE - PERMUTA DE BENS PÚBLICOS - ÁREAS VERDES - EFEITOS CONCRETOS - "PERICULUM IN MORA" E "FUMUS BONI IURIS" COMPROVADOS - MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA -RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Ainda que detenha a municipalidade autonomia para gerir os seus bens, o ato de desafetação e de permuta de bens públicos deve observar a legislação pertinente, notadamente a Lei Federal n. 6.766/79, que veda a disposição de áreas verdes incorporadas ao patrimônio do ente municipal.

2. Configura-se plenamente possível o deferimento de medida liminar no bojo da ação civil pública, uma vez demonstrados os requisitos exigidos para tanto, quais sejam, o "fumus boni iuris" e o "periculum in mora".

3. Recurso não provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0362.13.009285-5/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior , 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/02/2015, publicação da súmula em 24/02/2015)" - grifamos.

Notadamente, área verde transferida ao ente público pelo loteador, antes não possuía tal natureza, quando privada, e com a incorporação ao domínio público ocorreu como forma de compensação ambiental pela degradação gerada pelo loteamento, tudo conforme os ditames ambientais e urbanísticos de desenvolvimento sustentável, assim, não há como conceber que o ente público, que possui o encargo constitucional da proteção ambiental, degrade a área que recebeu como compensatória, portanto, não é desafetável, como



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA**

emerge de jurisprudência firmada pelo TJ/MG, através da 1ª Câmara Cível, cuja Ementa se segue:

“EMENTA: ADMINISTRATIVO. DESAFETAÇÃO DE ÁREAS VERDES. LEI MUNICIPAL EM APARENTE DESCONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL Nº 6.766/74. PERIGO DE DANO. DETERMINAÇÃO PARA QUE O MUNICÍPIO SE ABSTENHA DE ALIENAR OS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ÁREA DE DESAFETAÇÃO. MANUTENÇÃO DA LIMINAR.

- Considerando a aparente desconformidade de lei municipal que determina a desafetação de áreas verdes com a legislação geral que disciplina a matéria deve ser mantida a medida liminar concedida em ação civil pública, para que o Município se abstenha de alienar as aludidas áreas, até que seja julgado o mérito da causa.

- O perigo de dano encontra-se presente, tendo em vista que a desafetação das localidades poderá tornar-se irreversível caso se aguarde a decisão final e, dessa forma, não é aceitável expor a risco esses espaços públicos. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0702.11.049604-0/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Vilas Boas, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/06/2012, publicação da súmula em 22/06/2012)” – grifamos.

A desafetação é averbada na matrícula do imóvel, por força do artigo 246 da Lei Federal nº 6.015, de 1973 (Lei de Registros Públicos).

Registre-se que é fundamental a discussão/debate dos temas de interesse da qualidade de vida urbana, mais especificamente, do bairro de destinação da área institucional, eis que o adquirente do lote e edificador de unidade residencial, tem como premissa a sua qualidade de vida e de sua família, que é objetivo da reserva/destinação de área específica para praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, ou seja, uma diversidade de benefícios, conforme dispõe o artigo 4º, §2º, da Lei Federal nº 6.766/1979, e com a desafetação de área destinada, há uma supressão de possibilidade de se ter por perto as estruturas públicas plurais necessárias ao bem estar almejado.

No presente caso, foi encaminhado com a proposição o mapa da área a ser desafetada, para verificação de localização, e a certidão de registro, que são fundamentais para compor o processo legislativo.

Ainda, o PL prevê autorização para alienação, no entanto, sem apontar a forma, devendo ser específica, ou seja, apontada, se for por concessão de direito real de uso, eis que se aponta a Lei Municipal nº 3.147, de 2010 (lei de incentivo e ampliação de empresas), imperativo que se aponte o(s) beneficiário(s), e as condições (minuta do termo de con-



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA**

cessão), o que não consta da proposição, portanto, dependente de nova proposição específica sobre alienação, e, cedição que a doação reversível só é possível para fins de filantropia, que não é o caso.

O artigo 14 da Lei Orgânica do Município dispõe que são inalienáveis os bens imóveis não edificados, estabelecendo exceção apenas para programas de habitação popular ou desenvolvimento industrial, mediante aprovação legislativa, assim dispondo:

“Art. 14. São inalienáveis os bens imóveis públicos não edificados, salvo os casos de implantação de programas de habitação popular ou desenvolvimento industrial, mediante aprovação legislativa.”

No caso, prevalente o artigo supracitado, não é possível alienação de área não edificada para fins comerciais, só industriais, padecendo a Lei nº 3.147, de 2010, citada na justificativa, de vício de ilegalidade, tanto é, que há o Distrito Industrial e não há Distrito Comercial.

DA CONCLUSÃO

Assim, concluímos que o PL atende os requisitos básicos necessários para admissibilidade e tramitação na forma regimental, mesmo porque, embora se preveja que a área será destinada a alienação, a mesma depende de proposição específica com apontamento de destinação com direito real de uso e suas cláusulas, e com o mapa da área a ser desafetada e a certidão de registro, pode ser verificada de localização, com escopo de analisar em confronto com o Plano Diretor, mister da Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

É este o parecer.

Muzambinho/MG, 25 de abril de 2025

José Roberto Del Valle Gaspar
Assessor Jurídico da Câmara
OAB: 50627N/MG