



**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 4.280/2025, de autoria do Executivo, que: “**Autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder desafetação parcial e descaracterização de área verde de domínio público, sua permuta por imóvel particular e afetação deste como área verde, 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:



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

“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 e esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, conforme dispõe o art. 4º, §2º, da Lei Federal nº 6.766/1979.

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 permuta, e o PL apresentado firma-se na desafetação de área verde e permuta por área de afetação com a mesma finalidade, 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: (...) II – permuta;” - 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, use da desafetação, mas, no presente caso, em que há compensação e a área a ser recebida como compensatória não pode ter destino adverso.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA

No presente caso, é fundamental a discussão/debate dos temas de interesse da qualidade de vida urbana, mais especificamente, do bairro de destinação da área verde, eis que o adquirente de 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, mesmo parcial, da área destinada, há uma supressão de possibilidade de se ter por perto as estruturas públicas plurais necessárias ao bem estar almejado.

Sobre a permuta em substituição/compensação, o TJ/MG, já decidiu como legal, conforme ementa que se segue:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DESAFETAÇÃO DE ÁREA VERDE PELO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA - PROCEDIMENTO REGULAR - COMPENSAÇÃO COM ÁREA INSTITUCIONAL - PRESERVAÇÃO DO PERCENTUAL DE ESPAÇOS VERDES URBANOS - DESCARACTERIZAÇÃO DA INALIENABILIDADE DO IMÓVEL - POSTERIOR DOAÇÃO PRECEDIDA DE LICITAÇÃO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESPECTIVO BAIRRO - CONSTRUÇÃO DE CENTRO COMUNITÁRIO - ESCOLHA FUNDADA NO EXERCÍCIO REGULAR DA AUTONOMIA E DISCRICIONARIEDADE MUNICIPAIS - AUSÉNCIA DE ARBITRARIEDADE - ATENDIMENTO DO INTERESSE PÚBLICO - INEXISTÊNCIA DE INJUSTA AGRESÃO AO PATRIMÔNIO VALORATIVO DA SOCIEDADE LOCAL - DANO MORAL COLETIVO – IMPROCEDÊNCIA"

1. A inalienabilidade dos bens públicos é relativa, restando autorizada a sua disposição, desde que preenchidas as condições previstas em lei. Descaracterizada, regularmente, a natureza de bem de uso comum do povo, por meio de desafetação, fez-se lícita a sua posterior doação, precedida de licitação, à associação de moradores do bairro, para a construção de centro comunitário - constituído de departamento administrativo, financeiro e social, creche para crianças, áreas de lazer, educação e cultura, horta comunitária, salas para atendimento médico, dentário e psicológico e oferecimento de cursos profissionalizantes.

2. Em que pese o Município de Uberlândia tenha desafetado área verde para transformá-la em institucional, o respectivo ato já previu que passasse a ser considerada, como verde, determinada área institucional, para fins de compensação e preservação do percentual de espaços verdes urbanos.



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

-
3. Não ocorrência de violação ao disposto no art. 17 da Lei n. 6.766/1979, dado o exercício da autonomia e discricionariedade municipais dentro dos limites legais.
 4. Inexistência de agressão injusta ao patrimônio valorativo da comunidade local. Ausência de dano moral coletivo.
 5. Pedidos julgados improcedentes. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0702.11.053042-6/003, Relator(a): Des.(a) Áurea Brasil , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/04/2017, publicação da súmula em 09/05/2017)" – grifamos.

A área a ser desafetada está registrada na Matrícula nº 15.255, como área verde do Loteamento Vila Socialista, e a área permutante fica no bairro anexo Parque da colina, com matrícula 22.581.

Observe-se que há diferença de medida nas áreas permutadas, o que deve ser interpretado como de pequena/inexpressiva diferença, sem adentrar em questão valorativa como previsto, paradoxalmente, no PL, pois o que importa é a compensação em área, ou seja, equivalência de finalidade, não em valor.

O PL apresenta problemas de ordem técnica legislativa, mas que são sanáveis em sede de redação final.

DA CONCLUSÃO

Assim, com os argumentos apontados na análise, sem adentrar no mérito, concluímos que o PL atende os requisitos básicos necessários para admissibilidade e tramitação na forma regimental, destacando a necessidade de adequação de técnica legislativa em sede de redação final.

É este o parecer.

Muzambinho/MG, 27 de novembro de 2025

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