

**CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS**

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO,
POLÍTICAS RURAIS, OBRAS, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E DESBUROCRATIZAÇÃO



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 07/2025

PARECER Nº 09/2025

AUTORIZA A INVERSÃO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA VERDE POR ÁREA INSTITUCIONAL E DE ÁREA INSTITUCIONAL POR ÁREA VERDE, AMBAS SITUADAS NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO FLAMBOYANTS, E A POSTERIOR DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DA ÁREA QUE PASSARÁ A TER DESTINAÇÃO INSTITUCIONAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autoria: Chefe do Poder Executivo
Relator: José Cherem (PRTB)

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 07/2025
Voto do Relator José Cherem

1. RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei Complementar de autoria da Chefe do Poder Executivo, que autoriza a inversão de destinação de área verde por área institucional e de área institucional por área verde, ambas situadas no interior do condomínio flamboyants, e a posterior desafetação e alienação da área que passará a ter destinação institucional, e dá outras providências.

Por sua vez, consignou-se como competentes para manifestação na presente Propositura a Comissão de Constituição, Legalidade Justiça e Redação Final, a Comissão de Indústria, Comércio, Políticas Rurais, Obras, Ciência, Tecnologia e Desburocratização, Comissão de Segurança, Desporto, Turismo, Defesa do Meio Ambiente e Defesa do Consumidor, e a Comissão de Finanças, Orçamento e Tomada de Contas.

A Comissão de Constituição, Legalidade Justiça e Redação Final instada a primeiro se manifestar, na forma do art. 91, paragrafo único, inciso II, alínea “a”, do Regimento Interno, opinou pela legalidade e constitucionalidade.

Estando sob a égide da Comissão de Indústria, Comércio, Políticas Rurais, Obras, Ciência, Tecnologia e Desburocratização, cabendo à análise de sua conveniência e oportunidade, na forma do estabelecido pelo art. 91, paragrafo único, inciso II, alínea “b”, do Regimento Interno.

CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO,
POLÍTICAS RURAIS, OBRAS, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E DESBUROCRATIZAÇÃO



A competência da Comissão de Indústria, Comércio, Políticas Rurais, Obras, Ciência, Tecnologia e Desburocratização para apreciação da matéria esta prevista pelo art. 69-B do Regimento Interno, vejamos:

Art. 69-B. Compete à Comissão de Indústria, Comércio, Políticas Rurais, Obras e Desburocratização manifestar-se, dentre outros, sobre os seguintes assuntos:

I - obras públicas;

II - desenvolvimento urbano;

III - políticas relacionadas a praças e jardins;

IV - desenvolvimento do comércio e indústria;

V - pavimentação, estradas e ruas;

VI - agricultura, indústria, comércio e agropecuária;

VII - regulamentação sobre edificações;

VIII - matéria referente ao patrimônio público e ao regime jurídico-administrativo dos bens públicos;

IX - direito urbanístico local;

X - posturas municipais;

XI - ciência, tecnologia, inovação e desburocratização.

Inicialmente, a Comissão solicitou a Chefe do Executivo Municipal informações complementares, através do ofício nº 04/2025, as quais se destinavam a esclarecer: i) sobre a situação dos bairros do entorno da referida área institucional, especialmente no sentido de esclarecer se são suficientemente dotados de equipamentos públicos de saúde, educação e assistência social ou se existem áreas institucionais residuais suficientes à futuras instalações de equipamentos públicos, visando garantir os serviços públicos essenciais; e ii) sobre a comprovação do direito de propriedade sob as áreas definidas no presente Projeto de Lei Complementar.

Os esclarecimentos foram apresentados através do ofício nº 211/2025/PGM.

O regime de tramitação é de ordinário.

Eis o essencial.

2. DAS RAZÕES

A matéria versada pelo Projeto de Lei Complementar do Executivo é de grande importância para os municípios, considerando que trata sobre área institucional e área verde, as quais serão alteradas e, ao final, alienadas pelo Poder Executivo Municipal.

Insere-se no objetivo do Projeto de Lei Complementar nº 07/2025 a desafetação de área institucional, a qual, segundo a legislação federal, 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 nº 6.766/79:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO,
POLÍTICAS RURAIS, OBRAS, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E DESBUROCRATIZAÇÃO



(...) § 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Ademais, é sabido que as áreas institucionais possuem uma grande importância social por serem instrumentos eficazes para o fornecimento de serviços públicos à comunidade, tais como saúde, educação, lazer, além de assegurar um meio ambiente urbano saudável. Merecem, dessa forma, atenção especial do governo e da sociedade civil organizada.

Assim sendo, esta Comissão solicitou informações ao Poder Executivo Municipal sobre a situação dos bairros do entorno da referida área institucional, especialmente no sentido de esclarecer se são suficientemente dotados de equipamentos públicos de saúde, educação e assistência social ou se existem áreas institucionais residuais suficientes à futuras instalações de equipamentos públicos, visando garantir os serviços públicos essenciais.

Em resposta, o Procurador Geral do Município, sem qualquer referência a suporte técnico da Secretaria Municipal de Saúde, Educação ou Assistência Social, asseverou que:

No que tange à indagação sobre a suficiência de equipamentos públicos nos bairros do entorno, informamos que o mapeamento e diagnóstico da infraestrutura urbana de Lavras demonstram que as localidades adjacentes ao Condomínio Flamboyants contam com uma rede consolidada e adequada de serviços públicos essenciais, incluindo unidades de saúde, instituições de ensino e equipamentos de assistência social. A alienação das áreas internas ao condomínio, portanto, não comprometerá a capacidade de atendimento à população vizinha, visto que tais áreas, por suas características físicas e restrições de acesso, não poderiam efetivamente complementar a oferta de serviços já existente. A pretensão do Projeto de Lei busca, assim, otimizar a gestão patrimonial do Município, realocando recursos para áreas que de fato possam servir ao interesse público de forma ampla e irrestrita.

Ressalta-se que esta r. Casa Legislativa teve a oportunidade de votar Projeto de Lei Complementar que desafetou áreas institucionais para feitura de projetos habitacionais. O fato do Município de Lavras realizar a alienação ou doação de patrimônio público, especialmente áreas institucionais, é preocupante, devendo ser acompanhado por todos os nobres Pares, considerando que impactará o futuro de Lavras e da prestação dos serviços públicos à população.

Outrossim, esta Comissão questionou sobre a propriedade dos imóveis submetidos à apreciação desta augusta Câmara, contudo, o Município de Lavras, através de seu Procurador Geral respondeu:

Por fim, quanto à comprovação do direito de propriedade sob as áreas definidas no Projeto de Lei Complementar nº 07/2025, a Procuradoria-Geral do Município reitera a plena regularidade da situação dominial do Município sobre os bens em questão. Cumpre esclarecer que, conforme entendimento anterior da Serventia Registral competente, a abertura de matrícula individualizada para áreas verdes e institucionais, especialmente aquelas vinculadas a empreendimentos urbanísticos, era considerada desnecessária. Não obstante, buscando a máxima segurança jurídica e clareza patrimonial, o

CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO,
POLÍTICAS RURAIS, OBRAS, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E DESBUROCRATIZAÇÃO



Município se compromete a adotar todas as medidas necessárias para a devida regularização registral das matrículas imobiliárias, as quais serão implementadas após a devida autorização legislativa para a desafetação e alienação das áreas. Toda a documentação pertinente, apta a comprovar a titularidade e a cadeia dominial das áreas objeto da desafetação e alienação, encontra-se à disposição desta egrégia Comissão e será encaminhada em apartado, caso solicitado.

Mesmo o nobre Procurador Geral aduzindo sobre o entendimento pretérito da serventia de registro de imóvel de Lavras, no sentido que a abertura de matrícula individualizada para áreas verdes e institucionais, especialmente aquelas vinculadas a empreendimentos urbanísticos, era considerada desnecessária, não trouxe aos autos documento que demonstrasse a destinação dos imóveis ao Município no parcelamento de solo, ou mesmo, a consignação do Município de Lavras como proprietário das áreas na matrícula mãe.

Conforme preceitua o Código Civil, em seu art. 1.228, somente "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e **dispor da coisa**, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha."

A doutrina de César Fiuza define propriedade como a: "situação jurídica consistente em uma relação dinâmica entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em virtude da qual são assegurados àquele os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade" (FIUZA, César. Direito civil: Curso completo – 10ª Ed. revista, atualizada e ampliada, Belo Horizonte: Del Rey, 2007).

Em uma conceituação simplista, também chamada de definição analítica, se pode conceituar o direito de propriedade como o poder jurídico concedido pela lei a alguém para usar, fruir (ou gozar), dispor de um determinado bem. Além de poder reavê-lo de quem quer que injustamente o esteja possuindo.

Diferente da propriedade de um bem móvel, que ocorre pela simples tradição, na forma do art. 1.267 do Código Civil, a propriedade imóvel, na forma do art. 1.239 e ss do Código Civil, pode se dar: i) registro; ii) sucessão hereditária; iii) usucapião; e iv) acessão.

Conforme se depreende da resposta do douto Procurador Geral, a situação do Município de Lavras, salvo melhor juízo, não se adequa às hipóteses de sucessão hereditária, usucapião e acessão, mas a situação de registro, na forma do art. 1.245 e ss do Código Civil, onde a comprovação da propriedade se dá pelo registro no competente Cartório de Registro de Imóvel.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

A transferência de titularidade de um bem imóvel ocorre com o registro imobiliário. Assim sendo, os instrumentos de compra e venda, doação, permuta, entre outros, não produzem por si o efeito de transferência da propriedade.

CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO,
POLÍTICAS RURAIS, OBRAS, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E DESBUROCRATIZAÇÃO



Nesta seara, salvo melhor juízo, o Projeto de Lei Complementar que autoriza a troca de área verde por área institucional, e ainda, que esta última seja desafetada e alienada, sem que o Município comprove a propriedade dos bens, deve ser considerando ilegal.

Apesar de tratar-se de competência da Comissão Permanente específica desta r. Casa de Leis, na forma do Regimento Interno, pontua-se que o Projeto de Lei Complementar ficou-se silente sobre o direito de propriedade dos imóveis em discussão.

3. CONCLUSÃO

Diante dos fatos e fundamentos deduzidos no presente parecer, voto **contrário a conveniência e oportunidade** do Projeto de Lei Complementar nº 07/2025, de autoria da Chefe do Poder Executivo, na forma do art. 91, parágrafo único, inciso II, alínea “b”, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Lavras.

José Chereim
(PRTB)
VEREADOR RELATOR

Luís Carlos dos Santos
(DC)
VEREADOR PRESIDENTE

Gilmar da Silva
(PSD)
VEREADOR MEMBRO