



Proposição: PLEI - Projeto de Lei
Número: 000116/2026
Processo: 11301-00 2026
Autoria: Sargento Mello Casal, André Mariano
Ementa: Dispõe sobre permissão para fechamento de loteamentos.

**Parecer Jefferson Da Silva Januário - Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento
Sustentável**

I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei nº 000116/2026, de autoria dos Vereadores Sargento Mello Casal e André Mariano, que tem por objetivo regulamentar, no âmbito do Município de Juiz de Fora, a possibilidade de fechamento de loteamentos devidamente aprovados, estabelecendo requisitos e condições para autorização administrativa.

A proposição prevê que o fechamento poderá ocorrer mediante instalação de guaritas, cancelas ou outros mecanismos de controle de acesso, desde que observados requisitos como aprovação pelo órgão municipal competente, concordância da maioria dos proprietários e preservação do acesso aos serviços públicos e aos cidadãos devidamente identificados.

A justificativa apresentada pelos autores sustenta que o projeto busca regulamentar uma realidade já existente no Município, conciliando a necessidade de segurança dos moradores com a preservação do caráter público das vias e bens de uso comum, evitando soluções irregulares e conflitos com a legislação urbanística, o direito de circulação e a continuidade dos serviços públicos.

A Diretoria Jurídica desta Casa, por meio do Parecer nº 93/2026, analisou a constitucionalidade e legalidade da matéria, reconhecendo a competência municipal para disciplinar o tema, mas apontando a necessidade de adequações quanto à previsão de ausência absoluta de indenização em caso de revogação da autorização e quanto à espécie legislativa utilizada, entendendo necessária a tramitação por Lei Complementar em razão da previsão da Lei Orgânica Municipal relativa ao parcelamento, ocupação e uso do solo.

É o relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO

1. Da competência legislativa municipal

Inicialmente, verifica-se que a matéria tratada no Projeto de Lei encontra-se inserida no âmbito da competência legislativa municipal.

A proposição disciplina aspectos relacionados ao ordenamento urbano, controle de uso do espaço territorial e regulamentação administrativa de loteamentos existentes no Município.



A Constituição Federal atribui aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

Nesse sentido, a matéria apresenta relação direta com atribuições típicas do Município, especialmente quanto à organização do espaço urbano e à disciplina administrativa do território municipal.

Não se identifica, portanto, vício de competência legislativa.

2. Da compatibilidade com a legislação federal urbanística

O projeto deve ser analisado em conjunto com a Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

A referida legislação passou a admitir a figura do loteamento de acesso controlado, definido como modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado impedir o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes devidamente identificados ou cadastrados.

A proposição municipal busca justamente estabelecer critérios administrativos para essa forma de controle, prevendo, inclusive, que o fechamento não poderá impedir a prestação dos serviços públicos e assegurando o acesso de agentes e veículos oficiais.

Dessa forma, verifica-se compatibilidade geral entre a finalidade do projeto e a legislação federal aplicável.

Entretanto, recomenda-se que a redação utilize terminologia compatível com a legislação federal, evitando interpretação de que o fechamento possa transformar vias públicas em áreas privadas ou impedir a circulação pública.

3. Da iniciativa legislativa e separação dos Poderes

Quanto à iniciativa, não se verifica, em análise inicial, invasão da competência privativa da Chefe do Poder Executivo.

O projeto não cria órgãos públicos, não modifica a estrutura administrativa municipal, não cria cargos públicos e não estabelece despesas diretas obrigatórias ao Município.

A previsão de análise administrativa dos pedidos de fechamento pelos órgãos municipais competentes está relacionada ao exercício ordinário da função administrativa e ao poder de polícia urbanística do Município.

Portanto, não há, neste aspecto, vício formal de iniciativa.

4. Da espécie legislativa adequada

O principal ponto jurídico de atenção, para este vereador, refere-se ao instrumento legislativo utilizado.



A Diretoria Jurídica apontou que o projeto foi apresentado sob a forma de Lei Ordinária, mas que a Lei Orgânica do Município de Juiz de Fora estabelece que matérias relacionadas ao parcelamento, ocupação e uso do solo devem ser disciplinadas por Lei Complementar.

Segundo o parecer jurídico: *"Sendo o fechamento de loteamentos uma forma de controle de acesso vinculada diretamente ao parcelamento e uso do solo, a via legislativa adequada é, obrigatoriamente, a Lei Complementar."*

Embora o projeto trate especificamente de autorização para fechamento e controle de acesso, a matéria possui conexão direta com o regime jurídico dos loteamentos e com a organização do espaço urbano.

Assim, considerando a previsão expressa da Lei Orgânica Municipal indicada pela Diretoria Jurídica, **há fundamento suficiente para recomendar a adequação da espécie normativa para Lei Complementar, evitando eventual questionamento quanto ao processo legislativo.**

5. Da análise ambiental

A matéria possui natureza predominantemente urbanística.

Não há, no texto do projeto, disciplina específica sobre: licenciamento ambiental; áreas de preservação permanente; recursos naturais ou proteção ambiental direta.

Assim, não foi identificada necessidade de análise ambiental específica além da observância geral das normas urbanísticas e ambientais eventualmente incidentes em cada loteamento.

A Lei Orgânica Municipal estabelece como princípio municipal a defesa e preservação do território, dos recursos naturais e do meio ambiente.

Todavia, o projeto, por seu conteúdo atual, não apresenta conflito direto com a legislação ambiental.

III - CONCLUSÃO

À vista de todo o exposto, no mérito, tenho que o Projeto de Lei 000116/2026 é relevante e apresenta interesse local, estando inserida na competência municipal e não apresenta vício evidente de iniciativa.

Entretanto, este vereador opina no sentido de seja feita a **adequação da espécie normativa**, mediante conversão para Lei Complementar, considerando a previsão da Lei Orgânica Municipal referente ao parcelamento, ocupação e uso do solo.

Dito isto, observando-se a ressalva acima, libero, assim, os presentes autos para que sigam seus trâmites regimentais para deliberação em Plenário, oportunidade em que manifestaremos nosso voto

É o parecer.



Palácio Barbosa Lima, 25 de agosto de 2026.



Jefferson Da Silva Januário
Vereador Negro Bússola - PV

