



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 Victor Paulo de Oliveira - Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

A proposição sob análise é dos Nobres Vereadores, Carlos Alberto de Mello e André Luiz Gomes Mariano, que, "Dispõe sobre permissão para fechamento de loteamentos".

Nos termos do art. 72, inciso XVIII, alínea "a", do Regimento Interno desta Casa Legislativa, cabe à Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, opinar sobre proposições e assuntos relacionados ao meio ambiente, dentre outros, sua preservação, recuperação, poluição, aquecimento global, exploração sustentada, fauna silvestre, prospecção e assuntos relativos à coleta, tratamento e disposição de lixo doméstico, hospitalar e industrial, aterro sanitário, barragens, recursos hídricos, recursos naturais e desenvolvimento sustentável.

Dessa forma:

As Cartas Magna Federal e Estadual dispõem sobre normas que autorizam os Municípios a legislar sobre assuntos de interesse local, senão vejamos:

Constituição Federal:

Art. 30 - Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Constituição Estadual:

Art. 171 - Ao Município compete legislar:

I - Sobre assuntos de interesse local, notadamente:

d) a matéria indicada nos incs. I, III, IV, V e VI do artigo anterior;

Por interesse local entende-se "*todos os assuntos do Município, mesmo em que ele não fosse o único interessado, desde que seja o principal. É a sua predominância; tudo que repercute direta e imediatamente na vida municipal é de interesse local*". (CASTRO José Nilo de, *in* Direito Municipal Positivo, 4. ed., Editora Del Rey, Belo Horizonte, 1999, p. 49).

A competência municipal, portanto, reside no direito subjetivo público de tomar toda e qualquer providência, em assunto de interesse local, isto é, em assuntos de seu peculiar interesse,



legislando, administrando, tributando, fiscalizando, sempre nos limites ou parâmetros fixados pela Constituição da República e também pela Constituição Estadual.

Neste mesmo diapasão trazemos a seguinte lição de José Carlos Cal Garcia:

"A autonomia municipal, na dicção da Carta Magna, é total no que concerne aos assuntos de interesse local. Esse interesse local, em que pese a aparente redundância, é tudo aquilo que o Município, por meio de lei, entender do interesse de sua comunidade. O sistema constitucional autoriza a afirmação. Seria estranho, na realidade, se o Município tivesse que auscultar órgãos ou autoridades a ele estranhos, para saber o que é e o que não é do interesse local". (Linhas Mestras da Constituição de 1988, ed. Saraiva, 1989, p. 83).

Desse modo, do ponto de vista da competência não se vislumbra nenhum óbice à tramitação do projeto, uma vez que trata de assunto de interesse local.

Quanto à **iniciativa** para deflagrar o processo legislativo, também não vislumbramos nenhum vício no presente Projeto de Lei, devendo-se buscar amparo na Lei Orgânica do Município. Desta forma, pode-se verificar, que o objeto da proposição sob análise não se enquadra dentre as elencadas nos artigos 10 e 36 da referida Lei, que trata das matérias de iniciativa exclusiva do Chefe do Executivo Municipal.

No entendimento desse Vereador, a proposta prevê a permissão para instalação de elementos de controle de acesso (como guaritas e cancelas), resguardando a natureza pública das vias internas e prevendo restrições específicas para não obstruir eixos de transporte coletivo ou conexões viárias interbairros. Após os pareceres iniciais de legalidade, cabe a este órgão técnico avaliar os impactos e salvaguardas sob a ótica da sustentabilidade, manejo ambiental e ordenamento ecológico urbano.

Dessa forma, é necessário uma análise breve sobre o impacto ambiental e urbano do empreendimento.

Quanto ao **Manejo de Áreas Verdes e APPs**, o fechamento físico das áreas limítrofes não desobriga os proprietários e a associação de moradores da rigorosa preservação e manutenção de Áreas de Preservação Permanente (APPs), fundos de vale e fragmentos de mata nativa contidos no perímetro.

Sobre o **Licenciamento Ambiental Municipal**, conforme as recentes normativas do Conselho Municipal de Meio Ambiente (Comdema) de Juiz de Fora, os loteamentos e condomínios de lotes passam por análises de licenciamento e autorizações de intervenção ambiental conforme seu porte. O ato administrativo de permissão para fechamento não pode mitigar ou dispensar as obrigações ecológicas já licenciadas.

No tocante ao **Livre Trânsito da Fauna Silvestre**, importante destacar que, a instalação de muros, cercas ou telas opacas nas divisas externas dos loteamentos pode causar fragmentação de habitats e interromper corredores ecológicos locais. Os projetos arquitetônicos de fechamento devem prever barreiras permeáveis à passagem da microfauna regional, evitando o isolamento biológico de espécies urbanas.

Sobre a **Gestão de Resíduos e Drenagem**, entendo que a transferência da gestão interna de serviços (como varrição, coleta seletiva e desobstrução de redes de drenagem pluvial) para



os moradores deve ser acompanhada de fiscalização ambiental periódica do município para evitar a contaminação de corpos hídricos locais por efluentes ou resíduos sólidos.

Dessa forma, propõe-se como recomendação aos vereadores proponentes, a inclusão de dispositivo ou emenda que condicione a concessão do alvará de fechamento à **apresentação de anuência ambiental prévia**, atestando que os elementos físicos de bloqueio respeitarão o fluxo da fauna nativa, a integridade das APPs internas e as diretrizes do Plano Diretor de Juiz de Fora.

Cumpre-nos ainda destacar, as observações da Diretoria Jurídica em seu parecer técnico, principalmente no tocante a conversão da proposição de Lei Ordinária para Lei Complementar, conforme exige o Art. 35, VI, da Lei Orgânica Municipal.

Por fim, estando dentro da constitucionalidade e da legalidade, de acordo com o regimento interno desta Casa, libero para tramitação no plenário, o referido Projeto de Lei, momento em que manifestarei o meu voto.

Palácio Barbosa Lima, 31 de agosto de 2026.

Victor Paulo de Oliveira
Vereador Vitinho - PSB

