

CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS

23
H-

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 24/2025: “Dispõe sobre manutenção, limpeza e uso adequado de terrenos na zona urbana.”

AUTORIA: Prefeito

APRESENTAÇÃO: 13 de março de 2025.

PARECER JURÍDICO: Favorável

RELATOR SORTEADO: Gabriel Vinícius Silveira de Araújo – Gael Silveira

PARECER DO RELATOR: Favorável, caso sejam observadas as ressalvas

Parecer do Relator:

O Vereador Gael Silveira foi o relator sorteado na **21ª** Reunião Ordinária, realizada no dia **16 de julho** de 2025, para emitir parecer sobre o Projeto de Lei nº 24/2025, que “Dispõe sobre manutenção, limpeza e uso adequado de terrenos na zona urbana.”

Fundamentação do Parecer do Relator

A proposição exposta acima visa **legislar sobre manutenção e conservação de terrenos urbanos.**

Quanto a questão jurídica, a matéria supracitada detém os aspectos da técnica legislativa, ao **revogar outras disposições contrárias**; bem como os aspectos materiais, visto que respeita a **competência municipal prevista no art. 30, incisos I e VIII** da CF:

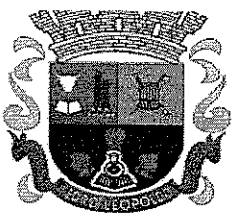
Art. 30, CF

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Além disso, o projeto também se ampara no artigo 182 da Constituição Federal:

Art. 182, CF A política de desenvolvimento urbano executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS

fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

E também na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) que regulamenta este referido artigo da Constituição:

Lei Federal 10.257/2001, Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

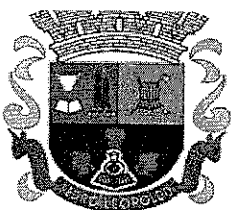
a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS

- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres. (grifo nosso),

No âmbito local, a **Lei Orgânica do Município de Pedro Leopoldo** também assegura essa competência legislativa. Destacam-se, neste sentido:

- **Art. 136** – que inclui, entre as atribuições do Poder Executivo, o planejamento urbano e a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo;
- **Art. 140** – que determina que a lei de uso e ocupação do solo deve atender às diretrizes municipais relativas à **limpeza pública, coleta de resíduos e controle da ocupação urbana**, visando garantir qualidade de vida e segurança à população;
- **Art. 141 e 143** – que conferem ao Município o poder de legislar sobre **normas de posturas**, edificações, obras e demais aspectos relacionados ao uso adequado dos imóveis no território municipal.

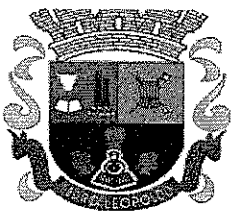
Quanto ao mérito, algumas ponderações.

Com a redação proposta no art. 16, fica autorizado *“efetuar o rompimento ou a retirada de trancas, cadeados, fechaduras ou qualquer obstáculo que impeça ou dificulte a limpeza, manutenção, capina e/ou roçada dos imóveis mal conservados.”*

A execução forçada, **como está redigida**, é questionável **do ponto de vista constitucional**, principalmente se envolver **violação de domicílio ou arrombamento sem mandado**. O ideal que seja condicionada a uma decisão judicial, pelo **princípio da legalidade e da proporcionalidade**.

Encontra-se questão semelhante no artigo 19, no qual *“Os agentes designados terão o poder de entrar em propriedades particulares e públicas, após identificação e apresentação de ordem de serviço”...*

A Constituição Federal de 1988 garante que a entrada forçada em domicílio somente poderá ocorrer com o consentimento do morador, ordem judicial ou em



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS

31
H.

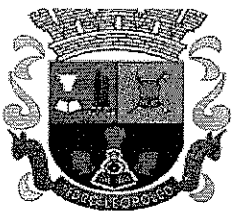
situações de flagrante delito, desastre ou para prestar socorro. Assim, mesmo que a lei municipal vise proteger a coletividade de riscos sanitários ou ambientais, deve observar o princípio da legalidade estrita, assegurando ao cidadão o direito de defesa e o contraditório. Nesse caso, deve-se buscar:

- A **restrição da execução forçada** apenas a imóveis que **não possuam barreiras de acesso**;
- A exigência de **autorização judicial prévia** para abertura forçada de obstáculos físicos;
- A preservação da **cadeia de custódia** e da **responsabilidade pela posse** após a execução do serviço;
- A garantia de **notificação prévia**, prazos razoáveis e registro documental do procedimento.

Para tanto, apresento emendas modificativas dos artigos citados.

Além destas questões, o projeto de lei, no art. 3º, imóveis mal conservados *“aqueles que, embora construídos e habitados, permaneçam em mau estado de conservação, com mato ou vegetação daninha em crescimento desordenado e/ou entulhos, colocando em risco a saúde da vizinhança.”* Tal definição abre margem para autuação subjetiva. Logo, faz-se necessário definir **critérios objetivos mínimos, com comprovação por laudo técnico e determinação judicial.**

Para que sejam realizadas as modificações necessárias, serão apresentadas três emendas ao projeto.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS

Emendas ao PL 24/2025

1) Emenda Modificativa Nº 1

Altera a redação do Artigo 16.

Fica alterada a redação do art. 16, do Projeto de Lei 24/2025, que passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 16. Para a execução dos serviços constantes da notificação ou do auto de infração, o Poder Executivo Municipal poderá realizar diretamente os serviços de limpeza, manutenção, capina, roçada ou retirada de entulhos, **desde que o imóvel se encontre livre de restrições de acesso.**

§ 1º Nos casos em que houver **obstáculos físicos que impeçam o acesso ao imóvel**, como trancas, cadeados, muros ou outras barreiras, **à entrada ou abertura forçada dependerá de autorização judicial prévia**, salvo nos casos previstos em lei federal específica.

§ 2º A entrada forçada, quando autorizada, deverá ser precedida de comunicação ao responsável pelo imóvel e será realizada com acompanhamento de servidor público identificado, lavrando-se auto circunstanciado da execução.

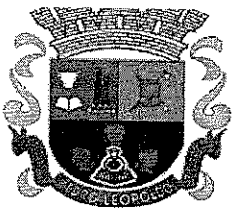
§ 3º Após a execução dos serviços, o imóvel deverá ser novamente fechado ou protegido, garantindo-se a preservação da posse.

Justificativa

A presente emenda visa **adequar o Art. 16 do Projeto de Lei nº 94/2025** aos princípios constitucionais que asseguram o **direito de propriedade (art. 5º, XXII)** e a **inviolabilidade do domicílio (art. 5º, XI)**, respeitando o devido processo legal e os limites do poder de polícia administrativa.

A redação original do dispositivo autorizava a entrada forçada em imóveis privados, mediante rompimento de trancas e cadeados, sem previsão expressa de **ordem judicial prévia** ou de situações excepcionais previstas em lei federal. Essa prática, embora fundamentada no interesse público de proteger a saúde e o meio ambiente, pode configurar invasão indevida de propriedade, contrariando entendimento consolidado na doutrina e na jurisprudência pátria.

A Constituição Federal de 1988 garante que a entrada forçada em domicílio **somente poderá ocorrer com o consentimento do morador, ordem judicial ou em situações de flagrante delito, desastre ou para prestar socorro**. Assim, mesmo que a lei municipal vise proteger a coletividade de riscos sanitários ou ambientais, deve observar o princípio da **legalidade estrita**, assegurando ao cidadão o direito de defesa e o contraditório.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS

33
9.

A nova redação propõe:

- A **restrição da execução forçada** apenas a imóveis que **não possuam barreiras de acesso**;
- A exigência de **autorização judicial prévia** para abertura forçada de obstáculos físicos;
- A preservação da **cadeia de custódia** e da **responsabilidade pela posse** após a execução do serviço;
- A garantia de **notificação prévia**, prazos razoáveis e registro documental do procedimento.

A medida não inviabiliza a eficácia da lei, pois mantém a possibilidade de **execução indireta**, mas dentro dos limites constitucionais. Evita ainda possíveis ações judiciais de indenização por danos morais, materiais ou **nulidade de autos de infração**, fortalecendo a **segurança jurídica** e a **boa-fé administrativa**.

Dessa forma, a emenda contribui para equilibrar a proteção do **interesse público coletivo** com a garantia dos **direitos individuais fundamentais**, tornando a norma mais sólida, proporcional e menos suscetível a contestações judiciais.

2) EMENDA MODIFICATIVA Nº 2

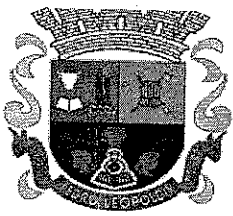
Altera o §2º do artigo 19.

Fica alterado o §2º do Artigo 19, que passa a tramitar com a seguinte redação:

§ 2º Os agentes designados poderão entrar em propriedades particulares ou públicas para verificar o cumprimento desta Lei, **desde que obtenham o consentimento prévio do responsável pelo imóvel ou autorização judicial**, salvo em hipóteses de flagrante risco sanitário ou ambiental iminente, devidamente fundamentadas em laudo técnico expedido por autoridade competente.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda visa **harmonizar o exercício do poder de polícia administrativa** com o **direito fundamental à inviolabilidade do domicílio**, previsto no art. 5º, XI da Constituição Federal. A entrada em imóvel privado sem mandado judicial somente se justifica em situações de **flagrante delito, desastre, prestação de socorro ou risco iminente à coletividade**, sempre mediante fundamentação técnica, resguardando o **devido processo legal**. Esta redação reforça a segurança jurídica e evita questionamentos futuros sobre abusos de autoridade, assegurando o equilíbrio entre **interesse público e direitos individuais**.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS

3) EMENDA MODIFICATIVA Nº 3

Altera o Inciso V do Artigo 3º.

Fica alterado o Art. 3º, inciso V que passa a tramitar com a seguinte redação:

V — aqueles que, embora construídos e habitados, apresentem condições que comprovadamente ofereçam risco à saúde pública ou à vizinhança, mediante **constatação por laudo técnico expedido por órgão competente**, incluindo presença de focos de vetores de doenças, acúmulo de resíduos ou descarte irregular de materiais que possam gerar proliferação de pragas, colocando em risco a saúde da vizinhança.

JUSTIFICATIVA

A redação atual do inciso V é **amplíssima**, pois menciona risco à saúde da vizinhança sem critérios técnicos objetivos, o que pode dar margem a **autuações arbitrárias**.

A nova redação **exige fundamentação técnica específica**, resguardando o direito de defesa do proprietário e garantindo que somente situações **comprovadas por laudo oficial** sejam objeto de sanção, conforme os princípios da **legalidade e da proporcionalidade**.

Dessa forma, protege-se a eficácia da Lei sem violar **direitos constitucionais**, assegurando a clareza e a segurança jurídica na fiscalização.

Conclusão - Voto do Relator

Nestes termos, **apresento o parecer favorável ao Projeto de Lei nº 24/2025, realizadas as devidas modificações.**

É o meu parecer.

Sala das Sessões, 26 de julho de 2025

Gabriel Vinícius Silveira de Araújo - Gael Silveira
Vereador do Município de Pedro Leopoldo