



**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA**

PARECER JURÍDICO Nº 041/2025 – P.J. C. M.

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 025/2026.

Autor: executivo municipal

INTERESSADO: Comissões Parlamentares da Câmara Municipal.

EMENTA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 025/2026. MUNICÍPIO DE PARANATINGA/MT. ALTERAÇÕES NA LEI MUNICIPAL Nº 2.889/2025 (PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PARCELAMENTO DO SOLO). INCLUSÃO DE NORMAS PARA CONDOMÍNIOS FECHADOS. ANÁLISE CRÍTICA DAS ALTERAÇÕES. COMPATIBILIDADE COM O ESTATUTO DA CIDADE E LEGISLAÇÃO FEDERAL. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE NOVA AUDIÊNCIA PÚBLICA.

RELATÓRIO

Trata-se de solicitação da Presidente da Câmara Municipal de Paranatinga/MT, encaminhada a esta Procuradoria Jurídica, para emissão de parecer acerca do Projeto de Lei Complementar nº 025/2026, de autoria do Poder Executivo. O Projeto de Lei em questão propõe significativas alterações em diversos artigos da Lei Municipal nº 2.889, de 27 de março de 2025, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no âmbito do Plano Diretor Municipal de Paranatinga – MT, e insere um novo capítulo referente à regulamentação dos condomínios fechados de lotes.

A presente análise visa aprofundar-se nas modificações propostas, identificar seus impactos jurídicos e urbanísticos, e, de forma específica, manifestar-se sobre a necessidade da realização de nova audiência pública para a aprovação do referido Projeto de Lei.

FUNDAMENTAÇÃO

I. Breve Contextualização do Projeto de Lei



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA

O Projeto de Lei Complementar nº 025/2026 busca, conforme sua Mensagem, promover "ajustes técnicos, jurídicos e urbanísticos necessários à adequada aplicação da legislação municipal, garantindo maior segurança jurídica aos empreendedores, ao Poder Público e à coletividade, bem como assegurando a compatibilidade da norma local com a legislação federal vigente", citando as Leis Federais nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), nº 4.591/1964 (Condomínios e Incorporações), nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária Urbana e condomínio de lotes) e nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). A Lei Municipal nº 2.889/2025, objeto das alterações, é a legislação que estabelece as diretrizes para o parcelamento do solo no Município de Paranatinga, no âmbito do seu Plano Diretor.

II. Análise Detalhada das Alterações Propostas nos Artigos da Lei Municipal nº 2.889/2025

As alterações propostas pelo PL 025/2026 modificam substancialmente diversos aspectos do parcelamento do solo e da gestão urbana, podendo ser agrupadas por seus impactos:

1. Atualização e Harmonização Legislativa (Art. 1º): O PL propõe a inclusão das Leis Federais nº 4.591/1964 e nº 13.465/2017 como normas gerais subsidiárias para o parcelamento do solo, juntamente com a Lei nº 6.766/1979. Esta atualização é pertinente e necessária para abarcar a regulamentação dos condomínios de lotes, figura introduzida no ordenamento jurídico pela Lei nº 13.465/2017 e que passa a ser abordada no novo Capítulo XIII.

2. Infraestrutura e Qualidade Urbanística (Art. 2º, 5º, 8º, 9º, 15º, 17º, 18º):

* Art. 2º: Acrescenta "pavimentação e Sinalização de vias de circulação" à infraestrutura básica. Esta adição explicita a obrigatoriedade desses elementos, essenciais para a qualidade e segurança dos loteamentos.

* Art. 5º: Modifica a especificação da sinalização para "Sinalização das vias Vertical e Horizontal", conferindo maior detalhamento técnico.

* Art. 8º: Aumenta a declividade máxima permitida para a localização de áreas públicas de 20% para 30%. Essa flexibilização pode resultar em áreas públicas



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA

de difícil acesso ou implantação, com maiores custos de manutenção e menor usufruto pela população. Também remove a exigência de localização central para áreas públicas, dando maior flexibilidade ao empreendedor, mas podendo impactar a acessibilidade.

* Art. 9º: Aumenta as dimensões máximas das quadras para loteamentos residenciais (de 120m para 150m), de chácaras e industriais (ambos de 300m para 500m). Quadras maiores podem prejudicar a permeabilidade urbana, alongar percursos de pedestres e dificultar a circulação, além de impactar a segurança pública e a prestação de serviços.

* Art. 15º: Adiciona que o prazo das obras deverá seguir o critério do Art. 50, vinculando a fiscalização municipal aos prazos estabelecidos.

* Art. 17º: Reduz o prazo máximo de execução das obras de infraestrutura de 4 para 3 anos, mantendo a prorrogação por igual período. Isso pode acelerar a entrega dos empreendimentos, mas exige um acompanhamento rigoroso da execução para garantir a qualidade.

* Art. 18º: Flexibiliza as formas de garantia para execução das obras, permitindo seguros, fianças bancárias e hipoteca/alienação fiduciária de imóveis, além do depósito em dinheiro. Essa medida pode facilitar a participação de empreendedores, desde que as novas modalidades ofereçam segurança equivalente para o Município.

3. Restrições Ambientais e de Uso do Solo (Art. 3º e 6º):

* Art. 3º: Flexibiliza a restrição de parcelamento em terrenos com declividade acima de 30%, permitindo-o até 45% mediante "exigências específicas das autoridades competentes" e "laudo geológico comprovando a estabilidade do terreno". Embora condicione a requisitos técnicos, essa alteração exige cautela e capacidade de fiscalização municipal para evitar riscos de desastres ambientais.

* Art. 6º: Reduz a faixa "non aedificandi" ao longo de faixas de domínio público (rodovias, ferrovias, anel viário) de 15m para 12,50m. Essa diminuição pode gerar riscos de segurança para a população e conflitos com as normativas de segurança viária e ferroviária. A menção à Lei Federal nº 14.285/2021 (que altera o Código Florestal quanto às APPs em áreas urbanas consolidadas) corrobora a necessidade de estudos técnicos e audiência pública para definição dessas faixas.



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA

4. Impacto Social e Urbanístico - Pontos Críticos (Art. 7º, 10º, 11º, 12º, 13º, 16º e Capítulo XIII):

* Art. 7º: Esta alteração é uma das mais sensíveis.

* Exclusão do Inciso V e §3º: Elimina a destinação mínima de 5% da área para Habitação de Interesse Social (HIS) e a possibilidade de sua reposição em outra região. Esta medida contraria diretamente os princípios da função social da propriedade e da cidade, previstos no art. 182 da Constituição Federal e no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que visam garantir o acesso à moradia digna e promover a inclusão social. A retirada dessa exigência pode aprofundar a segregação socioespacial no Município.

* Alteração do Inciso III: Reduz a destinação para sistema de lazer de 10% para 5% da área total. Essa redução diminui os espaços públicos de convivência e recreação disponíveis para a população, impactando negativamente a qualidade de vida e o bem-estar dos futuros moradores.

* Art. 16º (Exclusão da alínea "c" do Art. 36º): Exclui a exigência de contrapartidas para concessão de uso em obras públicas de equipamentos comunitários (creches, escolas, saúde, centros comunitários) ou em infraestrutura básica (água, esgoto, drenagem). Esta exclusão priva o Município de importantes recursos e investimentos que compensariam os impactos gerados pelos empreendimentos e mitigariam a sobrecarga sobre a infraestrutura e os serviços públicos existentes, gerando um ônus ao erário municipal.

* Capítulo XIII - Dos Condomínios Fechados (Art. 19º e seguintes):

* O PL introduz um capítulo inteiro para regulamentar os "Condomínios Fechados de Lotes", baseando-se na Lei Federal nº 4.591/1964 e na Lei nº 13.465/2017. A regulamentação em si é pertinente, dada a crescente demanda por esse tipo de empreendimento.

* Art. 22, Parágrafo Único: Estabelece que "a propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, áreas verdes e de recreação não será transferida ao Município, permanecendo como propriedade do condomínio, exceto a área institucional".

* Art. 10º (Alteração do Art. 23º) e Art. 13º (Alteração do Art. 26º): Permitem que as áreas verdes e de lazer em loteamentos fechados possam ficar dentro do



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA

perímetro do condomínio, a critério do loteador, enquanto as áreas institucionais deverão permanecer externas.

* Art. 12º (Alteração do Art. 25º): Remove a menção à habitação de interesse social entre as reservas públicas em loteamentos fechados, reiterando a exclusão já apontada no Art. 7º.

* Análise sobre a privatização de espaços: A não transferência das vias internas, áreas verdes e de lazer para o domínio público municipal, mantendo-as como propriedade do condomínio e permitindo seu fechamento ao público, levanta sérias questões quanto à conformidade com o princípio da função social da cidade e a legislação urbanística. Embora a Lei nº 13.465/2017 tenha regulamentado o condomínio de lotes e o Código Civil (Art. 1.358-A) preveja as áreas de uso comum, a jurisprudência tem exigido que as vias e espaços públicos essenciais em áreas urbanas, mesmo em condomínios fechados, mantenham seu caráter de uso público ou que sejam destinadas a uso comum da coletividade, havendo discussões sobre a constitucionalidade da privatização completa desses espaços. A restrição de acesso público a áreas verdes e de lazer impacta negativamente a urbanização e a disponibilidade de equipamentos para a população em geral. A exigência de que as áreas institucionais sejam externas (Art. 29, §5º) é positiva, mas pode não compensar a privatização das demais áreas.

III. Conformidade com o Ordenamento Jurídico e Princípios Urbanísticos

As alterações propostas devem ser analisadas à luz da hierarquia normativa e dos princípios que regem o direito urbanístico brasileiro.

* Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001): O Estatuto da Cidade visa garantir o direito à cidade sustentável, a função social da propriedade e do uso da terra urbana, a inclusão social e a gestão democrática da cidade. As propostas de exclusão da HIS, redução de áreas de lazer, a privatização de áreas verdes e de lazer em condomínios fechados e a supressão de contrapartidas para infraestrutura e equipamentos comunitários se chocam diretamente com esses objetivos e princípios, podendo configurar retrocesso urbanístico e social.



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA

* Lei Federal nº 6.766/1979: Esta lei estabelece normas gerais para o parcelamento do solo urbano. As reduções de áreas públicas e vias, embora possam não contrariar expressamente os mínimos federais em alguns casos, devem ser avaliadas em seu conjunto para não descaracterizar o padrão urbanístico e a funcionalidade da cidade.

* Lei Federal nº 13.465/2017 e Código Civil (Art. 1.358-A): A inclusão da regulamentação do condomínio de lotes é baseada nessas normas. Contudo, a interpretação da "propriedade" das vias e áreas de lazer como exclusivamente do condomínio, restringindo o acesso público sem devida compensação, é um ponto de debate e pode ser questionado. A prevalência do interesse público e da função social da cidade sobre o interesse particular deve ser assegurada.

IV. Necessidade de Nova Audiência Pública

A Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu art. 43, inciso II, estabelece que a "gestão democrática da cidade" deve ocorrer mediante a "promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade antes da aprovação de qualquer projeto de lei de interesse urbanístico ou ambiental".

A Lei Municipal nº 2.889/2025, por ser o Plano Diretor ou lei complementar que dispõe sobre o parcelamento do solo no âmbito do Plano Diretor, presume-se que tenha sido precedida de audiências públicas. No entanto, as alterações propostas pelo Projeto de Lei Complementar nº 025/2026 são profundas e impactantes, alterando substancialmente o regime urbanístico municipal, especialmente em pontos como:

- * A destinação de áreas para Habitação de Interesse Social e lazer.
- * As faixas de segurança (non aedificandi).
- * As dimensões mínimas de vias e quadras.
- * As contrapartidas devidas pelos empreendedores.
- * A introdução de uma regulamentação específica para condomínios fechados de lotes, com significativas mudanças na natureza das áreas comuns (vias,



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA

áreas verdes, lazer), que deixam de ser de domínio público para se tornarem propriedade do condomínio, com acesso restrito.

Tais modificações caracterizam-se como de "interesse urbanístico" e "ambiental", com potencial de gerar impactos socioeconômicos e ambientais de grande monta para o Município e sua população. Adicionalmente, a própria Lei Federal nº 14.285/2021, citada no PL para as faixas non aedificandi em APPs urbanas consolidadas, geralmente exige estudos técnicos e audiência pública para sua aplicação.

Dessa forma, em atenção ao princípio da gestão democrática da cidade, da transparência e da participação popular no planejamento urbano, bem como para conferir legitimidade e segurança jurídica às alterações propostas, é imperativa a realização de uma nova audiência pública para discutir o Projeto de Lei Complementar nº 025/2026 antes de sua aprovação.

7. ANÁLISE PELAS COMISSÕES

- a) Comissão de Constituição e Justiça
- b) Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização
- c) Comissão de Defesa dos Direitos Humanos, Assistência Social, Educação, Saúde, Cultura, Esporte, Cidadania e Meio Ambiente
- d) Comissão de Obras e Serviços Públicos

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica conclui que o Projeto de Lei Complementar nº 025/2026 de Paranatinga/MT, embora apresente pontos de atualização legislativa e flexibilização benéficos para o fomento de novos empreendimentos, carece de revisão aprofundada em aspectos cruciais que afetam



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA

diretamente o interesse público, a função social da propriedade e os princípios do Estatuto da Cidade.

As alterações que propõem a exclusão da Habitação de Interesse Social, a redução significativa de áreas de lazer, a supressão de contrapartidas para o desenvolvimento de infraestrutura pública e a privatização das vias e áreas verdes em condomínios fechados (sem acesso público irrestrito) representam um potencial retrocesso urbanístico e social, podendo gerar desequilíbrios na distribuição de equipamentos e serviços, segregação socioespacial e sobrecarga sobre o erário municipal.

Por fim, devido à magnitude e ao impacto das modificações propostas, que alteram substancialmente o regime de parcelamento do solo e o planejamento urbano do Município, é juridicamente prudente e essencial a realização de uma nova audiência pública, conforme as diretrizes do Estatuto da Cidade, para garantir a participação popular e a legitimidade do processo legislativo. Recomenda-se que o Poder Executivo e Legislativo reavaliem os pontos críticos destacados, buscando harmonizar os interesses dos empreendedores com a garantia dos direitos urbanísticos da coletividade.

Todo o exposto trata-se de um parecer opinativo, ou seja, tem caráter técnico-opinativo que não impede a tramitação e até mesmo consequente aprovação.

Nesse sentido é o entendimento do SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL que, de forma específica, já expôs a sua posição a respeito, in verbis:

*“O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução *ex officio* da lei. Na oportunidade do julgamento, porquanto envolvido na espécie simples parecer, ou seja, ato opinativo, que poderia ser, ou não, considerado pelo administrador.” (Mandado de Segurança nº 24.584-1 - Distrito Federal - Relator: Min. Marco Aurélio de Mello – STF.) Sem grifo no original.*



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE PARANATINGA

É o parecer, que ora submeto, à apreciação da digna Comissão de Constituição, Justiça e Redação desta Casa.

Nada mais havendo a declarar, subscrevemo-nos, respeitando sempre o Soberano Plenário desta Casa Legislativa.

O presente parecer é de caráter opinativo e consultivo, devendo o Poder Legislativo, no exercício de sua autonomia e competência, deliberar sobre a matéria.

Paranatinga-MT, 06 de abril de 2026.

JOEL CARDOSO DE SOUZA
PROCURADOR JURÍDICO
PORTARIA Nº 34/2021
OAB/MT 19.303/O