



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

PARECER TÉCNICO N.º 037/2026

Referência: Processo n.º 215/2026 - Protocolo n.º 845/2026 ao Protocolo n.º 848/2026.

Autoria: Comissão de Justiça e Redação Final, Comissão de Educação, Saúde, Assistência e Diversidade Sexual e Identidade de Gênero, Comissão de Obras e Serviços Públicos e Comissão de Finanças e Orçamento.

Assunto: Análise Técnica das Emendas Modificativas de números 003/2026, 004/2026, 005/2026 e 006/2026, oriundas do Poder Legislativo Municipal.

EMENTA: Emendas Modificativas do Legislativo de números 003/2026, 004/2026, 005/2026 e 006/2026. Alterações à redação do Projeto de Lei Complementar do Executivo n.º 002/2026, que estabelece normas para a implantação de Condomínio Rural de Lotes no Município de Alfredo Chaves, e dá outras providências. Parecer conjunto e unificado que opina pela reprovação das Emendas Modificativas.

INTRODUÇÃO

Nos termos do art. 56, do Regimento Interno, o Presidente da Comissão de Justiça e Redação Final e Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento, **WARLEI FERRARINI PESSALI**, o Presidente da Comissão de Educação, Saúde, Assistência e Diversidade Sexual e Identidade de Gênero, **CHARLES GAIGHER**, e o Presidente da Comissão de Obras e Serviços



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310036003700390038003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Públicos, **HERMES LUIZ MARCHIORI ATHAYDES**, concordam em apresentar o Parecer Técnico das respectivas Comissões Permanentes de forma conjunta, ficando a relatoria a cargo dos citados Parlamentares, a teor do que dispõe o art. 50, III, e o art. 51, do Regimento Interno.

RELATÓRIO

Trata-se de análise técnica das Emendas Modificativas de números 003/2026, 004/2026, 005/2026 e 006/2026, de autoria do Vereador **ALEFY JUNIOR CLÁUDIO SIMÕES**, que propõem alterações à redação do Projeto de Lei Complementar do Executivo n.º 002/2026, que estabelece normas para a implantação de Condomínio Rural de Lotes no Município de Alfredo Chaves, e dá outras providências. As referidas propostas foram devidamente protocolizadas na Secretaria da Câmara Municipal, recebendo juízo favorável de admissibilidade, nos termos do art. 109, do Regimento Interno. Após leitura em Sessão Plenária, os autos foram encaminhados às Comissões Permanentes competentes para emissão de Parecer Técnico, o que fazem de forma conjunta e unificada em relação às proposições em análise.

É o sucinto relatório.

ANÁLISE

Inicialmente, cumpre registrar que o Projeto de Lei Complementar do Executivo n.º 002/2026 já foi objeto de ampla análise por estas Comissões Permanentes, ocasião em que foi emitido o Parecer Técnico n.º 030/2026, opinando favoravelmente à sua aprovação, com apresentação de Emenda Modificativa com pequena correção.

Naquela oportunidade, verificou-se que a redação originalmente proposta apresenta disciplina normativa suficiente para regulamentar a implantação dos Condomínios Rurais de Lotes no Município, estabelecendo requisitos urbanísticos, ambientais e de infraestrutura compatíveis com a realidade local e com a finalidade da proposição.



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310036003700390038003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Assim, inexistindo qualquer fato novo capaz de infirmar as conclusões anteriormente adotadas, estas Comissões consolidam o entendimento de que a redação original do Projeto revela-se mais adequada, técnica e equilibrada, razão pela qual as alterações promovidas pelas Emendas Modificativas não se mostram necessárias ao aperfeiçoamento da matéria.

Sobre a Emenda Modificativa n.º 003/2026, verifica-se que a proposta amplia a largura mínima das vias principais e secundárias do empreendimento. Embora a medida seja apresentada sob o argumento de incrementar a segurança e a trafegabilidade, observa-se que o projeto original já estabelece dimensões suficientes para atender à circulação interna dos condomínios rurais, considerando sua natureza, finalidade e padrão de ocupação. Nessa linha, a alteração proposta restringe desnecessariamente a liberdade de concepção dos empreendimentos, podendo elevar seus custos de implantação sem demonstração de necessidade técnica concreta, razão pela qual não se evidencia vantagem capaz de justificar a modificação da redação originalmente encaminhada pelo Poder Executivo.

Sobre a Emenda Modificativa n.º 004/2026, que condiciona a emissão de alvará de construção à conclusão e aprovação das obras de infraestrutura básica do condomínio, entende-se que a alteração introduz exigência excessivamente restritiva ao procedimento de implantação dos empreendimentos. Ademais, o Projeto de Lei já contempla mecanismos suficientes para assegurar a execução da infraestrutura indispensável, não se mostrando necessária a criação de condicionante adicional que poderá dificultar o desenvolvimento regular do empreendimento, sem que isso represente efetivo ganho à proteção do interesse público.

Sobre a Emenda Modificativa n.º 005/2026, observa-se que a obrigatoriedade de regulamento construtivo contendo padrões mínimos para as edificações e prazo para conclusão das obras introduz disciplina de caráter eminentemente privado, cuja definição pode ser estabelecida pelos próprios condôminos por meio da convenção condominial e dos instrumentos de gestão



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310036003700390038003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

interna do empreendimento. Além disso, a proposta deixa de estabelecer critérios objetivos para definição e fiscalização desses prazos, circunstância que poderá gerar insegurança jurídica e dificuldades na aplicação da norma, revelando-se inadequada sua inserção na legislação municipal.

Sobre a Emenda Modificativa n.º 006/2026, verifica-se que a ampliação das exigências de infraestrutura, mediante imposição obrigatória de sistema de monitoramento por câmeras e especificação do tipo de pavimentação, acaba por restringir excessivamente as soluções técnicas passíveis de adoção pelos empreendedores. Nesse sentido, a legislação proposta pelo Executivo já estabelece infraestrutura mínima suficiente para garantir a funcionalidade e a segurança dos condomínios rurais, sendo recomendável preservar certa flexibilidade técnica para que futuras soluções de engenharia possam ser adotadas, desde que observadas as normas urbanísticas e ambientais pertinentes. Desse modo, as exigências acrescidas pela emenda mostram-se desnecessárias e potencialmente limitadoras da adequada execução dos empreendimentos.

Por fim, analisadas conjuntamente, as Emendas Modificativas de números 003/2026, 004/2026, 005/2026 e 006/2026 revelam-se inspiradas no propósito de aperfeiçoar a proposição legislativa. Todavia, as alterações sugeridas não demonstram necessidade prática suficiente para justificar a modificação do texto originalmente encaminhado pelo Poder Executivo, o qual já disciplina de forma adequada a matéria. Ao contrário, algumas das alterações propostas acabam por tornar a regulamentação excessivamente detalhada, restringindo soluções técnicas e introduzindo condicionantes que podem comprometer a flexibilidade necessária à aplicação da futura norma.

CONCLUSÃO

Diante de tudo quanto foi exposto, em observância aos princípios da segurança jurídica, da razoabilidade e da boa técnica legislativa, entende-se mais conveniente a manutenção da redação original, ressalvada pequena



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310036003700390038003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

correção apresentada pelas Comissões ao Projeto de Lei Complementar n.º 002/2026, nos termos já aprovados por estas Comissões no Parecer Técnico n.º 030/2026. Assim, em razão de todas essas considerações, opina-se no sentido de que sejam **REPROVADAS** as Emendas Modificativas de números 003/2026, 004/2026, 005/2026 e 006/2026.

É como votamos.

Alfredo Chaves (ES), 10 de julho de 2026.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

WARLEI FERRARINI PESSALI

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)

Pelas conclusões:

ODAIR AUGUSTO BASSO

Membro

(Assinado eletronicamente)

HERMES LUIZ M. ATHAYDES

Membro

(Assinado eletronicamente)

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, ASSISTÊNCIA E DIVERSIDADE SEXUAL E IDENTIDADE DE GÊNERO

CHARLES GAIGHER

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)

Pelas conclusões:

ODAIR AUGUSTO BASSO

Membro

(Assinado eletronicamente)

HERMES LUIZ M. ATHAYDES

Membro

(Assinado eletronicamente)

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

HERMES LUIZ MARCHIORI ATHAYDES

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310036003700390038003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Pelas conclusões:

WARLEI FERRARINI PESSALI

Membro

(Assinado eletronicamente)

CHARLES GAIGHER

Membro

(Assinado eletronicamente)

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

WARLEI FERRARINI PESSALI

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)

Pelas conclusões:

ODAIR AUGUSTO BASSO

Membro

(Assinado eletronicamente)

CHARLES GAIGHER

Membro

(Assinado eletronicamente)



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310036003700390038003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 310036003700390038003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Charles Gaigher** em 14/07/2026 15:06

Checksum: 470D7B0F323F1F4B74C6286F0298B871B52EF6BEC204BD99B3D6D2655E19D7A6

Assinado eletronicamente por **Warlei Ferrarini Pessali** em 14/07/2026 15:21

Checksum: 21AEEF38EFC47E6A830ABC6CF410E78386FC4BF49230D2809EB0196D6CF6B864

Assinado eletronicamente por **Odair Augusto Basso** em 14/07/2026 15:34

Checksum: 36D6C0394FE1A292E19C030DF066CE7AE65DC4A5433DD404165D2511595F3E7A

Assinado eletronicamente por **Hermes Luiz Marchiori Athaides** em 14/07/2026 21:29

Checksum: EFDA9AE51825527DC3C1B7E832AC3B9F184165F592C8F0AAB8F0CFBD6AE479F1

