



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

I PARECER JURÍDICO E CONTÁBIL nº 008/2026

Processo nº 215/2026

Autor: Executivo Municipal

Projeto de Lei Complementar nº 002/2026.

Assunto: implantação de Condomínio Rural de Lotes no Município de Alfredo Chaves.

DIREITO URBANÍSTICO. CONDOMÍNIO RURAL DE LOTES. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. COMPETÊNCIA MUNICIPAL. PLANO DIRETOR. PODER DE POLÍCIA. CONSTITUCIONALIDADE FORMAL E MATERIAL. LEGALIDADE. LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL.

1. RELATÓRIO

Foi encaminhado à Procuradoria Legislativa e à Contadoria Legislativa pelas Comissões Permanentes desta Casa de Leis, Projeto de Lei Complementar nº 002/2026, oriundo do Poder Executivo, para análise e emissão de Parecer Conjunto.

O Projeto de Lei em exame tem por objetivo regulamentar, no âmbito municipal, a implantação de empreendimentos imobiliários em área rural destinados à moradia, sob a forma de condomínio de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil, fixando critérios urbanísticos, ambientais, procedimentais e tributários.

É o sucinto relatório.

2. ANÁLISE JURIDICA

Cumpra registrar, de forma preliminar, que a presente manifestação não foi exarada em momento anterior em razão do elevado volume de demandas submetidas à Procuradoria e à Contadoria, circunstância que exigiu a adequada gestão e priorização dos expedientes em trâmite, sem prejuízo da observância dos prazos legais aplicáveis.

Ressalte-se que o processamento do presente feito se deu em um cenário de





CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

significativa sobrecarga de demanda, o que justifica o lapso temporal verificado, afastando-se, por conseguinte, qualquer interpretação de desídia ou inércia por parte destes órgãos técnicos.

2.1. Competência

A Constituição da República estabelece, no art. 30¹, incisos I e VIII, e 182, que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A proposição também guarda consonância com a política de desenvolvimento urbano, prevista no art. 182² da Constituição Federal, a qual deve ser executada pelo Poder Público Municipal conforme diretrizes gerais fixadas em lei.

A Lei Orgânica do município também prevê como sua a atribuição quanto ao parcelamento do solo, senão vejamos:

Art. 19. O Município goza de autonomia: (...)

VI — promover no que couber **adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e da ocupação do solo urbano**; (...) (grifo nosso).

No que tange à iniciativa, a matéria versa sobre ordenamento territorial, planejamento urbano e exercício do poder de polícia administrativa, sendo legítima a iniciativa do Chefe do Poder Executivo, especialmente quando envolve atribuições administrativas, definição de procedimentos e atuação de órgãos da Administração Pública.

Dessa forma, não se verifica vício de iniciativa ou de competência no Projeto ora analisado.

2.2. Da Constitucionalidade Material

Sob o prisma da constitucionalidade material, a proposição legislativa revela-se compatível com a ordem constitucional vigente, porquanto se harmoniza com os princípios estruturantes que regem a política urbana e a tutela da propriedade no

¹ Art. 30. Compete aos Municípios:

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; (...)

² Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016).





CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

ordenamento jurídico pátrio.

Com efeito, o Projeto de Lei encontra fundamento direto no art. 5º, inciso XXIII³, da Constituição Federal, ao assegurar a observância da função social da propriedade, princípio constitucional que visa à garantia do bem-estar de seus habitantes, mediante adequado planejamento territorial sem, contudo, prejudicar a propriedade privada.

A disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, que engloba a instituição de novas modalidades de empreendimentos imobiliários como os condomínios de lotes, insere-se, de fato, na esfera de atribuições municipais, em conformidade com o artigo 182 da Carta Magna e com os preceitos do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Nesse sentido, o artigo 1.358-A do Código Civil, com a redação conferida pela Lei nº 13.465/2017, reconhece expressamente a figura do condomínio de lotes, o qual se caracteriza pela coexistência de áreas de propriedade exclusiva e de áreas de propriedade comum, equiparando-o, no que couber, ao condomínio edilício e ao regime de incorporações imobiliárias.

Essa previsão legal federal constitui um importante suporte para que os entes municipais procedam à regulamentação específica da matéria, detalhando os parâmetros necessários para a sua efetiva implantação, objetivo este que o Projeto de Lei Complementar em apreço busca atingir.

A conformidade do Projeto de Lei Complementar com a ordem constitucional e legal vigente é afirmada pela sua consonância com as diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade. O inciso III, alínea "a", do artigo 4º da Lei nº 10.257/2001, por exemplo, elenca o plano diretor e a disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo como instrumentos fundamentais do planejamento e da gestão do desenvolvimento urbano, o que valida a iniciativa municipal de detalhar tais aspectos.

Ademais, o artigo 42-B do mesmo diploma legal preconiza a necessidade de um projeto específico para a ampliação do perímetro urbano, o qual deve contemplar diretrizes para infraestrutura, parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, entre outros elementos. Embora o presente projeto verse sobre condomínios rurais de lotes, sua intrínseca relação com a urbanização e a ocupação do solo exige a

³ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...)
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (...).





CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

observância a tais preceitos.

A disciplina normativa proposta também se mostra consentânea com a legislação infraconstitucional aplicável, notadamente com o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), ao resguardar áreas de preservação permanente e de reserva legal.

O artigo 19 da Lei nº 12.651/2012, conhecida como Código Florestal, dispõe que a inserção de um imóvel rural em perímetro urbano não exime o proprietário da obrigação de manter a Reserva Legal, a menos que ocorra o registro do parcelamento do solo para fins urbanos, devidamente aprovado segundo a legislação específica e as diretrizes do plano diretor.

A inserção de áreas rurais em perímetro urbano ou sua destinação para fins residenciais não exime o proprietário ou possuidor da obrigação de preservar a Reserva Legal, a qual somente se extingue mediante o registro do parcelamento do solo para fins urbanos, devidamente aprovado em conformidade com as diretrizes do plano diretor.

O art. 16 da Lei nº 12.651/2012, ao permitir a instituição de Reserva Legal em regime de condomínio ou coletiva, apresenta uma perspectiva relevante para a gestão desses empreendimentos.

A proposição em questão deve, outrossim, estar em consonância com os requisitos pertinentes a projetos em áreas rurais, tal como estatuídos pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964). O art. 36 desse diploma legal pormenoriza os elementos que devem compor projetos para regiões geoeconômicas ou grupos de imóveis rurais, incluindo levantamentos socioeconômicos, caracterização da exploração econômica, obras de infraestrutura, órgãos de defesa econômica, custos de investimentos, serviços essenciais, projeção de renda familiar e colaboração público-privada.

O PLC prevê de forma pormenorizada todos os requisitos impostos na legislação federal, abarcando a necessidade de áreas verdes, áreas públicas, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, vias urbanas internas de comunicação, muros, e demais obras de infraestrutura.

2.3 – Da Adequação do Projeto de Lei Complementar ao Plano Diretor Municipal e à Legislação Urbanística e Agrária Vigente

A adequação do Projeto de Lei Complementar nº 002/2026 ao Plano Diretor Municipal de Alfredo Chaves constitui um pilar fundamental para a sua validade jurídica e efetividade. O Plano Diretor, por ser o instrumento primordial do planejamento territorial e urbanístico, nos termos do art. 42 da Lei nº 10.257/2001,





CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

estabelece as diretrizes mestras para o desenvolvimento do Município.

Consequentemente, a proposição em análise deve harmonizar-se intrinsecamente com as disposições do plano vigente, especialmente no que se refere à classificação de zoneamento das áreas rurais designadas para a implantação de Condomínios Rurais de Lotes, bem como aos parâmetros urbanísticos e ambientais que a ela se aplicam.

A previsão de instituição de Zona de Urbanização Específica (ZUE) por meio de lei em sentido formal reforça a observância do princípio da legalidade e assegura o devido controle legislativo sobre a expansão urbana, em consonância com o Plano Diretor Municipal, evitando-se a ocupação desordenada do território e promovendo-se a compatibilização entre desenvolvimento econômico, ordenamento territorial e sustentabilidade ambiental.

A expansão do perímetro urbano impõe a observância rigorosa do art. 42-B do Estatuto da Cidade. Tal dispositivo legal exige a elaboração de um projeto específico que delimite o novo perímetro, identifique áreas com restrições à urbanização, estabeleça diretrizes para a infraestrutura necessária, defina parâmetros para parcelamento, uso e ocupação do solo, entre outras disposições.

Cumprе esclarecer que atualmente o Plano Diretor Municipal de Alfredo Chaves não há previsão de Zona de Urbanização Específica (ZUE). Todavia, a própria lei em apreço prevê que a ZUE será instituída por lei específica, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 4º do PLC em apreço.

A aprovação de projetos de parcelamento do solo, mesmo que sob a modalidade de condomínio de lotes em área rural, demanda o estrito cumprimento das normas de urbanização e infraestrutura. Insta salientar que o local onde ocorrerá o loteamento perderá a característica de imóvel rural, conforme disposições do PLC.

Ademais, a própria lei traz inúmeras proibições quanto as áreas que não podem ser instaladas a ZUE, o que auxilia na delimitação das zonas.

O art. 49 do Estatuto da Cidade estabelece prazos para a emissão de diretrizes, aprovação de projetos e conclusão de obras, os quais deverão ser rigorosamente observados pelo Poder Público Municipal.

A carência de um Plano Diretor municipal abrangente ou a inexistência de regulamentação específica no Município podem gerar incertezas jurídicas na aplicação do Projeto de Lei Complementar, tornando imperativa sua articulação harmônica com a legislação urbanística e ambiental vigente.





CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

2.4- Da Previsão de Mecanismos de Fiscalização

A efetiva implantação e o subsequente funcionamento dos Condomínios Rurais de Lotes exigem, inequivocamente, a previsão de mecanismos de fiscalização e controle claros e eficazes por parte da Administração Pública Municipal. A ausência de tais instrumentos pode ensejar o descumprimento das normas urbanísticas, ambientais e de infraestrutura, resultando em insegurança jurídica e potenciais conflitos entre os condôminos.

No que concerne especificamente a loteamentos rurais, o Art. 61 da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) impõe obrigações mínimas às empresas colonizadoras. Este dispositivo legal, ao detalhar as responsabilidades da empresa colonizadora e a necessidade de fiscalização por órgãos públicos, evidencia a importância do controle estatal em empreendimentos que impactam o desenvolvimento rural e a qualidade de vida de seus habitantes.

O Projeto de Lei Complementar nº 002/2026 detalha os requisitos para a aprovação e o licenciamento da implantação dos condomínios, estabelecendo não apenas autorização da prefeitura, mas também de órgãos federais como, por exemplo, INCRA, IDAF e AGERH.

A instituição de uma Comissão de Análise de Projetos Técnicos, conforme previsto na proposição, representa um avanço significativo, contribuindo para uma análise técnica do projeto apresentado.

A redação do projeto de lei, ao prever a aplicação subsidiária do Código Municipal de Meio Ambiente e do Código de Obras e Edificações, já sinaliza a existência de instrumentos de controle durante a implantação do empreendimento. Todavia, a especificação de como tais códigos serão aplicados aos Condomínios Rurais de Lotes, e qual o papel do Poder Executivo e de suas instâncias na fiscalização das áreas comuns, da infraestrutura, da gestão de resíduos e das construções individuais, constitui um ponto que merece atenção aprofundada para assegurar a efetividade da norma.

A regulamentação por decreto, prevista nas disposições finais, pode configurar o instrumento jurídico apropriado para o detalhamento dessas atribuições e dos procedimentos de fiscalização.

3. DA TÉCNICA LEGISLATIVA

O texto do projeto apresenta estrutura formal adequada, atendendo em geral aos requisitos de clareza e separação lógica previstos na Lei Complementar nº 95/1998.





CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Cumpra-se observar que no art. 15 indica a necessidade de cercamento dos condomínios com muros e unidades arbóreas com a especificação “fachada ativa”. Todavia, verifica-se que a redação está incorreta, pois trata-se de um conceito urbanístico onde o térreo de edifícios (geralmente residenciais) é ocupado por comércios ou serviços com acesso direto à calçada, sem muros ou recuos excessivos. Diante disso, sugiro a alteração do termo para “fachada viva”.

Ademais inúmeros artigos aparecem com incisos iniciando-se em letras maiúsculas, quando deveriam ter letras minúsculas.

4. ASPECTOS CONTÁBEIS E ORÇAMENTÁRIOS

A análise contábil, orçamentária e financeira verifica que o Projeto de Lei Complementar nº 002/2026 possui natureza predominantemente normativa e regulatória, tendo por objetivo disciplinar a implantação de Condomínios Rurais de Lotes no Município de Alfredo Chaves, estabelecendo critérios urbanísticos, ambientais, administrativos e tributários aplicáveis aos empreendimentos.

Verifica-se que a proposição não cria, de forma imediata, despesa obrigatória de caráter continuado para o Município, tampouco implica aumento direto de gastos com pessoal ou criação de estrutura administrativa permanente remunerada, considerando que a Comissão de Análise de Projetos Técnicos de Condomínio Rural de Lotes será composta, preferencialmente, por servidores efetivos já integrantes do quadro municipal, sem previsão de gratificação ou vantagem pecuniária adicional.

Observa-se, ainda, que o projeto atribui ao empreendedor privado a responsabilidade integral pela execução, implantação, manutenção e custeio das obras de infraestrutura interna dos empreendimentos, incluindo sistemas de abastecimento de água, drenagem, iluminação, pavimentação, esgotamento sanitário, áreas comuns e demais equipamentos necessários, não transferindo tais encargos financeiros ao Poder Público Municipal.

Sob o aspecto tributário, a proposição promove alterações no Código Tributário Municipal, especialmente quanto à incidência de taxas relacionadas ao exercício do poder administrativo sobre obras, licenciamentos, aprovações e fiscalizações dos empreendimentos, podendo, inclusive, gerar incremento indireto de arrecadação municipal decorrente da regularização e tributação das unidades autônomas instituídas.

Nesse contexto, verifica-se que a regulamentação proposta possui potencial de incremento da arrecadação municipal, tanto pela ampliação da base tributária





CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

imobiliária decorrente da instituição de unidades autônomas, quanto pela incidência de taxas relacionadas às atividades de análise, aprovação, licenciamento e fiscalização dos empreendimentos previstos na proposição.

Sob a ótica fiscal, o possível incremento de receitas poderá contribuir para o fortalecimento da capacidade financeira do Município, ampliando a disponibilidade de recursos para investimentos em infraestrutura, ordenamento territorial, políticas ambientais, saúde, educação e aperfeiçoamento dos serviços públicos municipais, observadas as diretrizes orçamentárias e os limites legais aplicáveis.

Dessa forma, sob o enfoque estritamente contábil, orçamentário e financeiro, conclui-se que não há óbices à tramitação e aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 002/2026.

5- CONCLUSÃO

Diante da análise conjunta dos aspectos jurídicos, contábeis, orçamentários e fiscais, conclui-se que o Projeto de Lei Complementar do Legislativo nº 002/2026 configura-se, em sua essência, como um instrumento normativo pertinente para sanar a lacuna legislativa e disciplinar o parcelamento do solo rural para fins residenciais.

A proposição, em sua estrutura e conteúdo geral, demonstra aderência à legislação federal aplicável, em especial ao Código Civil, ao Estatuto da Cidade e ao Código Florestal, ao reconhecer a figura do condomínio de lotes e ao estabelecer diretrizes para sua implementação. O projeto busca, de maneira tecnicamente adequada, conciliar o desenvolvimento urbano com a proteção ambiental e a ordem jurídica.

Verifica-se, ainda, que o projeto estabelece critérios técnicos mínimos para implantação, aprovação, licenciamento, fiscalização e execução dos empreendimentos, prevendo mecanismos de controle urbanístico e ambiental, definição de responsabilidades do empreendedor e instrumentos voltados à preservação do interesse público.

Sob o aspecto contábil, orçamentário e financeiro, não se identificam impactos imediatos capazes de comprometer o equilíbrio das contas públicas, considerando que os custos de implantação e manutenção da infraestrutura interna permanecerão sob responsabilidade do empreendedor e dos condôminos. Ademais, a proposição possui potencial de incremento da arrecadação municipal, decorrente da ampliação da base tributária e da incidência de taxas administrativas relacionadas aos procedimentos de aprovação, licenciamento e fiscalização.





CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Dessa forma, ressalvadas os ajustes de técnica legislativa, opina-se pela regular tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 002/2026, cabendo ao Plenário da Câmara Municipal a análise do mérito administrativo e legislativo da matéria.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Alfredo Chaves (ES), 13 de maio de 2026.

Adriana Peterle

Procuradora Legislativa
Matrícula 119

Débora Fonseca Gonçalo Neves Fabiano

Contadora
Matrícula 118



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 310034003800380033003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Adriana Peterle** em **13/05/2026 17:19**

Checksum: **79EBE7DDE0C68412E1C7F0CF2881C6F1EA4330913F29B4B810A8C0402493F56C**

Assinado eletronicamente por **Débora Fonseca Gonçalo Neves Fabiano** em **13/05/2026 17:25**

Checksum: **C694E97AD67A978F24428A936B288BBA465F36DAE691ADD370DA1D0F48C3377B**

