



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

PARECER TÉCNICO N.º 030/2026

Referência: Processo n.º 215/2026

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 do Projeto de Lei Complementar n.º 002/2026, oriundo do Poder Executivo Municipal.

EMENTA: Projeto de Lei Complementar n.º 002/2026. Regulamenta a implantação de Condomínios Rurais de Lotes no Município de Alfredo Chaves/ES. Competência municipal. Conformidade com a Constituição Federal, Estatuto da Cidade, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Código Florestal e Lei de Responsabilidade Fiscal. Constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade e adequação ao mérito. Parecer favorável à aprovação, com Emenda Modificativa.

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,



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

CHARLES GAIGHER, e o Presidente da Comissão de Obras e Serviços 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 do Projeto de Lei Complementar n.º 002/2026, de autoria do Prefeito Municipal, que estabelece normas para a implantação de Condomínio Rural de Lotes no Município de Alfredo Chaves, e dá outras providências. A referida proposta foi devidamente protocolizada 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.

É o sucinto relatório.

ANÁLISE

Preliminarmente, cumpre examinar os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e regimentalidade da proposição. Assim, cumpre mencionar que foram constatadas algumas inconsistências na formatação da redação do Projeto de Lei. Entretanto, estas inconsistências não alteram seu teor e foram corrigidas de ofício pela Comissão de Justiça e Redação Final, cuja inserção das correções será efetivada pelas autoridades competentes, conforme disposto no art. 24, V, do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Ademais, verificou-se também que o *caput* do art. 15 faz referência à expressão “fachada ativa” quando o correto seria “fachada viva”, o que será corrigido por meio de Emenda Modificativa, nos termos do art. 97, § 3º, do



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Regimento Interno da Câmara Municipal, a qual segue anexa. Cumpre esclarecer que a expressão “fachada ativa” é conceito urbanístico relacionado a conexão de térreo de edificação com a rua. Em se tratando de “fachada viva”, tal conceito urbanístico refere-se ao uso de plantas e jardins verticais na estrutura do imóvel.

Quanto à iniciativa, verifica-se que a proposição é de competência privativa do Poder Executivo Municipal, por tratar de matéria relacionada ao planejamento territorial, desenvolvimento urbano e rural, uso e ocupação do solo, licenciamento e exercício do poder de polícia administrativa, assuntos diretamente relacionados à organização administrativa municipal e à atuação dos órgãos do Poder Executivo. A iniciativa encontra respaldo nos artigos 30, incisos I e VIII, e 182 da Constituição Federal, bem como nas disposições da Lei Orgânica Municipal que atribuem ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial.

Dispõe o artigo 30 da Constituição Federal:

"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."

Portanto, o projeto mostra-se adequado, visto que observa as regras constitucionais relativas à competência legislativa e à iniciativa da proposição, mostrando-se adequadas.

A proposição também encontra fundamento no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana. O mesmo dispositivo prevê a ordenação e controle do uso do solo, o planejamento do desenvolvimento das cidades, a integração entre atividades urbanas e rurais e a proteção do meio ambiente, objetivos que se harmonizam com a proposta legislativa.

Sob o aspecto da juridicidade, o projeto mostra-se compatível com a Lei Federal n.º 6.766/1979, dispondo que os Municípios podem editar normas relativas ao parcelamento do solo para adequação às peculiaridades locais, admitindo a criação de zonas de urbanização específica definidas por lei municipal, e reconhece a possibilidade de constituição de condomínio de lotes.

Da mesma forma, o projeto observa as disposições do Código Florestal, Lei Federal n.º 12.651/2012, especialmente quanto à proteção das Áreas de Preservação Permanente, Reservas Legais e demais áreas ambientalmente protegidas. O diploma federal estabelece que a utilização da propriedade deve observar a preservação da vegetação nativa, dos recursos hídricos e da biodiversidade, princípios contemplados pela proposição.

No aspecto constitucional, a proposta concretiza os princípios da função social da propriedade, da ordem econômica, da política urbana e da proteção ao meio ambiente, promovendo o desenvolvimento sustentável do território municipal.

Quanto ao mérito, o projeto revela-se oportuno, visto que o Município de Alfredo Chaves possui características geográficas, ambientais e turísticas que vêm despertando crescente interesse para implantação de empreendimentos residenciais em áreas rurais.

A ausência de regulamentação específica pode gerar insegurança jurídica, conflitos urbanísticos e ambientais, bem como dificuldades de fiscalização por parte do Poder Público, pois busca disciplinar empreendimento



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

imobiliário cada vez mais presente em municípios com vocação turística e rural, estabelecendo critérios claros para sua implantação, prevenindo ocupações irregulares, protegendo áreas ambientalmente sensíveis e conferindo maior segurança jurídica ao Poder Público, aos empreendedores e aos futuros adquirentes.

A proposta cria instrumentos capazes de disciplinar tais empreendimentos, estabelecendo a definição de Condomínio Rural de Lotes, em Zona de Urbanização Específica (ZUE), exigindo infraestrutura mínima e critérios ambientais rigorosos, além de procedimentos de aprovação e licenciamento aliados a mecanismos de fiscalização municipal, compatíveis com a legislação ambiental. Ademais, o projeto promove o desenvolvimento econômico local, fomenta investimentos privados, valoriza o patrimônio imobiliário e contribui para o crescimento ordenado do Município.

Sob o aspecto orçamentário e financeiro, não se verifica afronta à Lei Complementar n.º 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal, uma vez que a proposição possui caráter normativo e regulatório, não cria cargos, funções, programas permanentes, benefícios financeiros ou despesas obrigatórias de caráter continuado. Assim, não incidem as exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Diante do exposto, verifica-se que a proposição possui iniciativa legítima do Poder Executivo, insere-se na competência legislativa municipal, atende aos princípios constitucionais da política urbana e ambiental, encontra respaldo na Constituição Federal, na Lei Orgânica Municipal, no Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), na Lei n.º 6.766/1979, na Lei n.º 12.651/2012 e na Lei de Responsabilidade Fiscal.

CONCLUSÃO

Em razão de todas essas considerações, verificada a



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

CONSTITUCIONALIDADE, a **JURIDICIDADE**, a **REGIMENTALIDADE** e a **ADEQUAÇÃO AO MÉRITO** da proposição, opina-se no sentido de que seja **APROVADO** o Projeto de Lei em tela, juntamente com a Emenda Modificativa em anexo.

É como votamos.

Alfredo Chaves (ES), 15 de junho de 2026.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

WARLEI FERRARINI PESSALI

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)

Pelas conclusões:

HERMES LUIZ MARCHIORI ATHAYDES

Membro

(Assinado eletronicamente)

ODAIR AUGUSTO BASSO

Vice-Presidente

(Assinado eletronicamente)

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, ASSISTÊNCIA E DIVERSIDADE

SEXUAL E IDENTIDADE DE GÊNERO

CHARLES GAIGHER

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)

Pelas conclusões:

HERMES LUIZ MARCHIORI ATHAYDES

Membro

(Assinado eletronicamente)

ODAIR AUGUSTO BASSO

Vice-Presidente

(Assinado eletronicamente)



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>

com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

HERMES LUIZ MARCHIORI ATHAYDES

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)

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:

CHARLES GAIGHER

Membro

(Assinado eletronicamente)

ODAIR AUGUSTO BASSO

Membro

(Assinado eletronicamente)



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

EMENDA MODIFICATIVA

Art. 1º O art. 15, do Projeto de Lei Complementar do Executivo n.º 002/2026, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15 Os Condomínios Rurais de Lotes poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 2,00m (dois metros) de altura, devendo ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando-se, preferencialmente, unidades arbóreas características da região (fachada viva).

Alfredo Chaves (ES), 15 de junho de 2026.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

WARLEI FERRARINI PESSALI

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)

Pelas conclusões:

HERMES LUIZ MARCHIORI ATHAYDES

Membro

(Assinado eletronicamente)

ODAIR AUGUSTO BASSO

Vice-Presidente

(Assinado eletronicamente)

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

CHARLES GAIGHER

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Pelas conclusões:

HERMES LUIZ MARCHIORI ATHAYDES

Membro

(Assinado eletronicamente)

ODAIR AUGUSTO BASSO

Vice-Presidente

(Assinado eletronicamente)

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

HERMES LUIZ MARCHIORI ATHAYDES

Presidente e Relator

(Assinado eletronicamente)

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:

CHARLES GAIGHER

Membro

(Assinado eletronicamente)

ODAIR AUGUSTO BASSO

Membro

(Assinado eletronicamente)



Autenticar documento em <https://spl.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003900320030003A00540052004100. 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 310035003900320030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Charles Gaigher** em 17/06/2026 11:02

Checksum: **C8961368CE0955D62539C2CFA981C067388E429B18647A6D200F18A787190FC9**

Assinado eletronicamente por **Odair Augusto Basso** em 17/06/2026 11:12

Checksum: **902619BB4853B37E3178A588B80B64AD3B5B27DA42BBC49CB18B74DF5EBF4777**

Assinado eletronicamente por **Warlei Ferrarini Pessali** em 17/06/2026 11:19

Checksum: **1EAF34C92DC2454A7D9E800412AE26F8A53973680ACB6D295374B5801AC989FA**

Assinado eletronicamente por **Hermes Luiz Marchiori Athaides** em 17/06/2026 13:07

Checksum: **CA8E4D29377E58237C878EF7FF5661B365D38D60FD2E793C306B57401747986D**

