



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

MATÉRIA: Projeto de Lei Complementar nº 01/2026

REFERÊNCIA: Criação de condomínios de lotes e instituição de Zona de Urbanização Específica (ZUE)

RELATOR: CÉLIA RODRIGUES DE SOUZA

CONCLUSÃO: APROVAÇÃO

1 RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei Complementar nº 01/2026, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que dispõe sobre a criação de condomínios de lotes fora do perímetro urbano, instituindo Zona de Urbanização Específica – ZUE, e estabelecendo normas para parcelamento do solo nessa modalidade.

A proposta tem por objetivo disciplinar a implantação de empreendimentos em áreas com vocação específica, promovendo ordenamento territorial, segurança jurídica e desenvolvimento sustentável, com previsão de que a infraestrutura será de responsabilidade do empreendedor.

O projeto estabelece regras urbanísticas, ambientais e procedimentais, incluindo requisitos técnicos, licenciamento, obrigações do empreendedor, padrões de infraestrutura, controle administrativo, sanções e disposições sobre regularização e funcionamento dos empreendimentos.

É o relatório.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

2 ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Competência legislativa

A proposição insere-se no âmbito da competência municipal para promover o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

A disciplina do parcelamento do solo e da política urbana constitui matéria de interesse local, sendo legítima sua regulamentação por lei complementar municipal.

Assim, a iniciativa é formalmente adequada.

2.2 Constitucionalidade material

A proposta encontra fundamento nos princípios da política urbana, especialmente no adequado ordenamento do território e na função social da propriedade.

A instituição de Zona de Urbanização Específica – ZUE e a regulamentação de condomínios de lotes representam instrumentos legítimos de planejamento urbano, voltados à expansão ordenada e sustentável do Município.

Além disso, a previsão de exigências urbanísticas e ambientais, bem como a atribuição de responsabilidades ao empreendedor, reforça a proteção ao interesse coletivo.

Assim, não se verifica inconstitucionalidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

2.3 Juridicidade e interesse público

A proposição atende ao interesse público ao estabelecer regras claras para implantação de empreendimentos, prevenindo ocupações irregulares e promovendo segurança jurídica.

Destaca-se que o projeto:

exige licenciamento ambiental e urbanístico; define parâmetros técnicos mínimos; atribui responsabilidade pela infraestrutura ao empreendedor; estabelece controle administrativo e fiscalização; prevê sanções para descumprimento.

Tais elementos contribuem para o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

Assim, a medida é juridicamente adequada.

2.4 Técnica legislativa

O projeto apresenta estrutura normativa adequada, com divisão em capítulos, definição clara de conceitos, regras urbanísticas detalhadas, procedimentos administrativos e disposições finais.

A redação é coerente e compatível com a técnica legislativa, não sendo identificados vícios formais relevantes.

3 VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, no âmbito das competências desta Comissão, VOTO PELA APROVAÇÃO do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

4 PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, reunida na presente data, aprova o voto do Relator e emite PARECER FAVORÁVEL ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2026.

Montanha/ES, 08 de abril de 2026.

Presidente

Vice-Presidente

Membro