



# CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

## PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTOS

**MATÉRIA:** Projeto de Lei Complementar nº 01/2026

**REFERÊNCIA:** Dispõe sobre a criação de Condomínio de Lotes fora do perímetro urbano, cria Zona de Urbanização Específica – ZUE e dá outras providências.

**RELATOR:** Odair Pancieri Sallin

**CONCLUSÃO: APROVAÇÃO**

### RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026, de autoria do Poder Executivo Municipal, que dispõe sobre a criação de Condomínios de Lotes fora do perímetro urbano do Município de Montanha, institui a Zona de Urbanização Específica – ZUE e estabelece normas para sua implantação, aprovação, regularização, fiscalização e funcionamento.

A proposição tem por finalidade disciplinar a implantação de empreendimentos em áreas localizadas fora do perímetro urbano, estabelecendo critérios urbanísticos, ambientais, administrativos e de infraestrutura necessários à sua aprovação e manutenção, bem como definir as responsabilidades dos empreendedores e condôminos.

No âmbito desta Comissão foram apresentadas emendas modificativas aos arts. 11, 33, parágrafo único do art. 33 e art. 35, além de emenda supressiva ao art. 32, visando aperfeiçoar a redação do projeto, reforçar a necessidade de autorização legislativa para criação de Zona de Urbanização Específica – ZUE, preservar a competência da Câmara Municipal em matéria de ordenamento territorial e conferir maior segurança jurídica à futura aplicação da norma.



# CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

A matéria foi encaminhada a esta Comissão para análise dos aspectos financeiros, orçamentários, administrativos e de interesse público municipal.

É o relatório.

## FUNDAMENTAÇÃO

### 1. Da Competência da Comissão

Compete à Comissão de Finanças e Orçamento examinar as proposições sob os aspectos financeiros, orçamentários, econômicos e de repercussão administrativa para o Município, emitindo parecer quanto à sua conveniência e adequação ao interesse público.

### 2. Da Análise Financeira e Orçamentária

Verifica-se que o projeto estabelece expressamente que os custos de implantação, manutenção e operação dos condomínios de lotes serão suportados pelos respectivos empreendedores e condôminos, não impondo ao Município obrigação de executar obras de infraestrutura interna, manutenção de vias privadas ou prestação de serviços específicos aos empreendimentos.

Observa-se ainda que a proposição determina que toda a infraestrutura necessária à implantação dos empreendimentos seja executada às expensas dos particulares interessados, reduzindo potenciais impactos financeiros sobre o orçamento municipal.

O projeto também prevê mecanismos de fiscalização, responsabilização e aplicação de penalidades, contribuindo para a proteção do interesse público e para a adequada gestão territorial do Município.

### 3. Das Emendas Apresentadas



# CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

As emendas apresentadas pela Comissão de Finanças e Orçamento promovem relevante aperfeiçoamento da matéria.

A alteração do art. 11 estabelece que a criação de Zona de Urbanização Específica dependerá de Lei Complementar específica aprovada pela Câmara Municipal, mediante observância de estudos técnicos urbanísticos, ambientais e de viabilidade, fortalecendo o controle legislativo sobre a ocupação do território municipal.

A supressão do art. 32 elimina a previsão de integração automática dos condomínios ao perímetro urbano municipal, evitando potenciais repercussões urbanísticas, tributárias e administrativas que poderiam decorrer de alteração automática da classificação territorial.

A nova redação do art. 33 e de seu parágrafo único esclarece a natureza da Zona de Urbanização Específica e reforça que sua instituição não implica ampliação automática do perímetro urbano, exigindo procedimento legislativo próprio para eventual alteração futura.

Por sua vez, a modificação do art. 35 limita o poder regulamentar do Executivo aos procedimentos administrativos necessários à execução da lei, vedando expressamente a criação, alteração, ampliação ou extinção de ZUE por ato infralegal.

As alterações propostas conferem maior segurança jurídica, previsibilidade administrativa e controle institucional sobre a ocupação do território municipal.

#### 4. Do Interesse Público

A matéria busca compatibilizar o desenvolvimento territorial do Município com critérios mínimos de infraestrutura, preservação ambiental, segurança jurídica e responsabilidade dos empreendedores.



# CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

Além disso, cria instrumentos para regularização de empreendimentos já existentes, proporcionando tratamento normativo adequado a situações consolidadas, sem transferir ao Poder Público obrigações que competem aos particulares beneficiados pelos empreendimentos.

Dessa forma, a proposição revela-se compatível com o interesse público e com os objetivos de planejamento territorial municipal.

## **VOTO DO RELATOR**

Diante do exposto, no âmbito das competências desta Comissão, VOTO PELA APROVAÇÃO do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026, juntamente com as Emendas Modificativas aos arts. 11, 33, parágrafo único do art. 33 e art. 35, bem como da Emenda Supressiva ao art. 32, por atender ao interesse público, apresentar adequação administrativa e não gerar incompatibilidade com a gestão financeira e orçamentária do Município.

## **PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Finanças e Orçamento, reunida na presente data, aprova o voto do Relator e emite PARECER FAVORÁVEL ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2026, com as emendas apresentadas.

Montanha/ES, 09 de junho de 2026.

**Presidente**

**Vice-Presidente**

**Membro**