



**Câmara
Municipal**
de Cachoeiro de Itapemirim

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Praça Jerônimo Monteiro, 70, Centro
Cachoeiro de Itapemirim/ES, CEP: 29300-170
Contato: +55 28 3526-5628

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Parecer ao Projeto de Lei nº 180/2025

Autor: Vereador Delandi Pereira Macedo

Relator: Vereador Thiago das Neves Camilette

Objeto: Projeto de Lei Ordinária: Dispõe sobre a implantação e regulamentação de chacreamento aberto ou fechado e de condomínio fechado no município de Cachoeiro de Itapemirim, e dá outras providências.

RELATÓRIO

Trata-se de um Projeto de Lei de iniciativa do Vereador Delandi Macedo com objetivo de estabelecer parâmetros para implantação e regularização de chacreamentos abertos, fechados e condomínios de chácaras ou lotes no município de Cachoeiro de Itapemirim.

O projeto foi lido em plenário em 28 de outubro de 2025, e encaminhado à Procuradoria para devido parecer jurídico. Ato contínuo, o presente Projeto de Lei foi encaminhado para referida Comissão de Constituição, Justiça e Redação, para devido parecer, em conformidade com art. 26, Parágrafo Único, do Regimento Interno.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

A matéria tem por objetivo fixar critérios normativos claros para a implantação, expansão e regularização de chacreamentos abertos, fechados ou em formato de condomínios de chácaras ou lotes no território municipal. Busca-se conferir maior organização urbanística, segurança jurídica e responsabilidade ambiental a uma

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”

Portal da Câmara
www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br



Processo Legislativo
<http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br>
Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 3200310037003100360034003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Transparência
www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/





modalidade de parcelamento do solo já consolidada na prática local e que segue em contínua expansão.

O projeto se enquadra no âmbito da competência legislativa municipal, conforme previsto no art. 30, incisos I e VIII, da Constituição da República, ao atribuir aos Municípios a prerrogativa de legislar sobre assuntos de interesse local e promover adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

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;

Além disso, Lei Orgânica Municipal (LOM) reforça tais competências, ao estabelecer que compete ao Município legislar sobre interesse local, ordenar o território e disciplinar o uso e a ocupação do solo, bem como atribuir à Câmara Municipal a competência para dispor sobre matérias urbanísticas mediante sanção do Prefeito.

Art. 43. Compete à Câmara Municipal com a sanção do Prefeito Municipal, não exigida está para as matérias enumeradas no artigo anterior, dispor sobre todas as matérias de competência do Município, especialmente sobre:

[...]

XVII – ordenamento territorial do Município, planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano;

Diante disso, é inequívoca a competência do Município para definir regras específicas de urbanização, incluindo modalidades já existentes na prática, como os chacreamentos. Sob o ponto de vista material, destaca-se que o chacreamento constitui uma forma particular de parcelamento do solo, caracterizada pela divisão de

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”





glebas localizadas em áreas rurais ou de transição, destinadas a usos residencial, turístico, recreativo ou misto.

Nos últimos anos, diversos empreendimentos desse tipo surgiram de forma espontânea em diferentes regiões do Município, sem disciplina normativa uniforme, o que resultou em impactos ambientais, carências de infraestrutura, insegurança jurídica para compradores e dificuldades de fiscalização pública. Assim, revela-se necessária a instituição de legislação própria para estabelecer parâmetros técnicos, ambientais e urbanísticos que garantam regularidade às implantações e responsabilização adequada dos empreendedores.

A proposta legislativa em questão materializa diretrizes já previstas no Plano Diretor, conforme a sistemática definida pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (RE 607.940), a qual admite a edição de legislação complementar para detalhar aspectos operacionais que não precisam constar expressamente no Plano Diretor.

Ademais, a recente revisão intermediária do Plano Diretor Municipal, aprovada por esta Casa por meio da Lei nº 8.251/2025, inseriu o art. 62-A na Lei nº 7.915/2017, autorizando expressamente o Município a editar legislação específica para disciplinar Zonas de Urbanização Específica (ZUE), categoria que abrange diretamente os chacreamentos e condomínios de lotes.

Art. 62-A. *O Município poderá elaborar legislação própria, visando a criação, em seu território, de Zonas de Urbanização Específica, em especial sobre as áreas em que há interesse turístico, como: a região do Monumento Natural do Itabira, Morro do Caramba e Pedra da Penha, conforme previsão contida no art. 3º, da Lei Federal nº 6.766/79.*

No que se refere à iniciativa legislativa, trata-se de matéria vinculada ao ordenamento territorial e à política urbana, não se enquadrando nas hipóteses de

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”





iniciativa reservada ao Chefe do Poder Executivo. Nos termos do entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 917 da repercussão geral, a mera criação de deveres ou despesas não implica usurpação de competência, desde que não haja ingerência na estrutura administrativa nem no regime jurídico de servidores.

Além disso, a LOM não estabelece reserva de iniciativa sobre o tema, limitando-se às matérias de iniciativa privativa do Prefeito, taxativamente previstas no art. 48, § 1º, o que não abrange a disciplina do parcelamento do solo ou normas urbanísticas.

Art. 48. *A iniciativa das leis ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos eleitores do Município na forma prevista nesta lei.*

§ 1º – *São de iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal as leis que disponham sobre:*

I – criação de cargos, funções e empregos públicos, na administração direta e autárquica, ou aumento de sua remuneração;

II – servidores públicos do Município, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria, ressalvado o disposto no inciso III do art. 42 desta Lei;

III – criação, estruturação e atribuições das Secretarias Municipais e órgãos da administração pública;

IV – orçamento anual, plano plurianual e diretrizes orçamentárias.

Entretanto, merecem atenção os dispositivos constantes dos arts. 9º, caput, 10 e 14 do Projeto de Lei, que impõem prazos, procedimentos internos e atribuições operacionais a órgãos municipais, incluindo Secretarias e órgãos federais ou estaduais. É importante ressaltar que o Legislativo não pode estabelecer obrigações administrativas, rotinas internas ou prazos de execução ao Poder Executivo, sob pena de violação ao princípio da separação e da independência entre os Poderes.

Ao determinar que o Executivo aprecie projetos de chacreamento dentro de prazo fixo e siga procedimentos previamente definidos, o texto extrapola a

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”





competência normativa geral sobre ordenamento territorial e adentra o campo da gestão administrativa interna, o que é vedado pela jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal, que repele normas legislativas que interfiram no funcionamento interno da Administração ou ditem o modo como o Executivo deve executar políticas públicas.

Além disso, o art. 15 merece atenção, uma vez que utiliza do termo “poderá”, que traz incerteza e fragilidade ao dispositivo, se tratando de norma autorizativa, sendo que o Poder Executivo não decorre de autorização Legislativa, uma vez que tem competência constitucional própria.

Dessa forma, o presente projeto é juridicamente viável para o prosseguimento, desde que com emenda supressiva dos arts. 9º, caput, 10, 14 e emenda modificativa do art. 15.

VOTO DO RELATOR: pelos pontos apresentados, entende-se, pelo prosseguimento do feito, com emenda supressiva e modificativa.

VOTO DO PRESIDENTE: Voto com relator.

VOTO DO MEMBRO: Voto com relator.

DECISÃO: Diante o exposto, vota-se por unanimidade, pelo **prosseguimento do feito, com emendas.**

Sala das Comissões, 25 de novembro de 2025.

Evandro Miranda – Presidente

Thiago Neves – Relator

Vitor Azevedo – Membro

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”

