



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: PROJETO DE LEI N.º 22/2025 – *Declara como Zona de Expansão Urbana para fins de Chacreamento – ZEUC a área de terreno que especifica e dá outras providências.*

AUTOR: Chefe do Poder Executivo.

DO RELATÓRIO

Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Vem para exame o Projeto de Lei n.º 22/2025, de autoria do Chefe do Poder Executivo, que objetiva declarar como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento (ZEUC) determinada área de terreno localizada no Município de São Sebastião do Oeste, em conformidade com a legislação municipal vigente, visando aprovação do empreendimento denominado Chacreamento Condomínio Residencial Novo Horizonte.

O projeto foi instruído com documentação técnica e jurídica, incluindo memoriais, mapas e pareceres, e passou por análise prévia de órgãos internos e reuniões das comissões desta Casa Legislativa.

Em síntese é o relato, passo ao parecer.

DA ANÁLISE DA PROPOSIÇÃO

O Projeto de Lei n.º 22/2025, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, trata da de Zona especial de urbanização visando a implantação de empreendimento imobiliário (chacreamento).

Compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, conforme preceitua o art. 30, I da Constituição da República de 1988, corroborando com citado artigo da



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

Constituição, o art. 12 da Lei Orgânica do Município também estabelece a competência privativa do Município para legislar sobre assuntos de interesse local, portanto, inclusa a matéria no âmbito da competência legislativa municipal

Nos termos do art. 30, VIII, da Constituição da República, compete ao Município promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A Lei Orgânica Municipal, em seus arts. 159, X, e 173, II, reproduz essa competência, atribuindo ao Município a prerrogativa de estabelecer normas de edificação, loteamento, arruamento, zoneamento urbano e fixar limitações urbanísticas convenientes.

Ademais, a legislação municipal (Lei nº 615/2012, com alterações pela Lei nº 762/2020) estabelece que os condomínios rurais somente poderão ser declarados integrantes de ZEUC mediante edição de lei específica, exigindo, portanto, a deliberação legislativa.

Portanto, a matéria se insere na esfera de competência municipal e de iniciativa privativa do Poder Executivo, em razão de tratar-se de zoneamento urbano e ordenamento do solo, conforme o art. 69-B, II, i da LOM, que reserva ao Prefeito a iniciativa em temas de divisão territorial e planejamento urbano.

A proposta também encontra respaldo no art. 182 da Constituição Federal, que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público Municipal, com vistas a assegurar a função social da propriedade e o direito às cidades sustentáveis.

Em complemento, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) regulamenta o art. 182 da CF e fixa diretrizes para o planejamento urbano municipal, entre elas a gestão democrática da cidade, a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e o cumprimento da função social da propriedade.



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

A doutrina de Kiyoshi Harada ensina que o Estatuto da Cidade reforça o princípio da cidadania e assegura o direito às cidades sustentáveis, incluindo terra urbana, moradia, saneamento, infraestrutura, transporte e serviços públicos, trabalho e lazer.

Nesse contexto, a criação de ZEUC é instrumento de concretização da política urbana municipal.

Legalidade e técnica legislativa

A propositura está em conformidade com a legislação urbanística local e federal, atendendo às exigências de lei específica para delimitação de ZEUC.

A técnica legislativa adotada respeita os parâmetros da Lei Complementar nº 95/1998, estando redigida em termos claros, objetivos e com a devida indicação do objeto, cláusula de vigência e demais requisitos.

O processo legislativo foi instruído com documentos técnicos necessários à análise da regularidade da proposta.

Sob a ótica da legalidade, não há afronta a qualquer dispositivo constitucional, orgânico ou infraconstitucional. Ao contrário, a matéria é de interesse local, compete ao Legislativo e atende ao princípio da autonomia municipal. Além disso, observa-se a reserva de iniciativa prevista na Lei Orgânica, razão pela qual não há qualquer vício de iniciativa ou usurpação de competência.

Desta forma, regular a proposta apresentada.

DA TÉCNICA LEGISLATIVA

A elaboração de leis no Brasil deve observar a técnica legislativa, prevista na Lei Complementar Federal n.º. 95 de 26 de fevereiro de 1998, conforme determina o parágrafo único do artigo 59 da Constituição Federal, assim, quanto ao texto base em exame, este não está redigido em termos claros e objetivos, conforme também



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

estabelece o art. 104 do Regimento Interno desta Câmara, devendo ser expurgado da ementa a expressão “e dá outras providências”, considerando que se trata de norma direta e autoaplicável.

DOS PARECERES DAS COMISSÕES

Salientamos que o parecer jurídico apresentado não substitui os pareceres das Comissões Permanentes e a propositura deverá ser submetida ao crivo da COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO – COMISSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS - COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS, ademais, a opinião jurídica exarada neste parecer não tem força vinculante, podendo seus fundamentos ser utilizados ou não pelos membros desta Casa de Leis.

DO PROCEDIMENTO E QUORUM

Por fim, conforme estabelecido na Lei Orgânica Municipal e no Regimento Interno desta Câmara de Vereadores **AS LEIS ORDINÁRIAS DEVERÃO SER APROVADAS POR MAIORIA SIMPLES**, observados os demais termos das leis ordinárias.

O projeto de Lei em exame deve ser objeto de duas discussões, na forma do disposto pelo art. 145 do Regimento Interno do Poder Legislativo.

DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, o parecer jurídico é no sentido da constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei em tramitação, opinando pela sua tramitação perante as Comissões Permanentes e o Plenário deste Poder Legislativo.

No que tange ao mérito da proposição, não cabe a Assessoria Jurídica manifestar, sendo este mister incumbência dos Vereadores no uso de suas prerrogativas constitucionais,



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

verificando a viabilidade ou não da aprovação, respeitando-se para tanto, as formalidades legais e regimentais.

É o parecer consultivo que se oferta.

São Sebastião do Oeste, Minas Gérias, 8 de setembro de 2025.

Valéria Rezende Oliveira

Assessoria Jurídica

OAB/MG 123.716



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

PARECER EM CONJUNTO N.º 007/2026 DAS COMISSÕES PERMANENTES DO PODER LEGISLATIVO DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO COMISSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS

ASSUNTO: PROJETO DE LEI N.º 22/2025 – *Declara como Zona de Expansão Urbana para fins de Chacreamento – ZEUC a área de terreno que especifica e dá outras providências.*

AUTOR: Chefe do Poder Executivo.

No Plenário do Poder Legislativo os membros das Comissões Permanentes deste Poder Legislativo (abaixo assinados), reuniram-se conjuntamente para analisar e emitir o seguinte parecer:

1. RELATORES DA PROPOSIÇÃO:

Considerando o disposto no art. 39 do Regimento Interno, o Presidente deve encaminhar a matéria para parecer por parte das respectivas Comissões, que as recebem e nomeiam como relatores os nobres Vereadores:

RELATOR DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO:
VEREADOR CLAUDIANO JUNIOR TAVARES

RELATOR DA COMISSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS:
VEREADOR UANDERSON GERALDO XAVIER

RELATOR DA COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS: **VEREADOR JOSÉ FÁBIO SANTOS DE ALMEIDA**

RELATÓRIO:



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

A Assessoria Jurídica deste Poder Legislativo analisou em seu Parecer os aspectos legais e constitucionais, opinando pela sua tramitação perante as Comissões Permanentes e pelo Plenário deste Poder Legislativo.

1. VOTOS DOS RELATORES:

A matéria ora analisada está em consonância com as regras que regem a legalidade e a constitucionalidade, conforme consta no Parecer da Assessoria Jurídica, cujas razões aderem os relatores, deixando de transcrevê-las em homenagem aos princípios da celeridade, da economia processual e da eficiência.

Aderem os relatores aos motivos elencados pelo autor do projeto de lei quanto aos objetivos e interesse público presentes na matéria em discussão, os relatores entendem ser justa e adequada a proposta apresentada, considerando a regulação do desenvolvimento territorial do Município

As Comissões Permanentes que subscrevem este parecer entendem que o projeto atende integralmente às exigências constitucionais, orgânicas e regimentais.

As Comissões, após exame, entendem que o projeto atende aos requisitos constitucionais e legais, notadamente o disposto no art. 30, VIII da CF, nos arts. 159, X e 173, II da LOM, e nas normas urbanísticas locais (Lei n.º 615/2012 e Lei n.º 762/2020), além de respeitar a técnica legislativa da LC n.º 95/1998.

Consideram ainda que a iniciativa é privativa do Executivo e foi regularmente encaminhada, estando instruída com documentação técnica suficiente.

Sob o aspecto do interesse público, entendem que a criação da ZEUC é medida que favorece o planejamento urbano, o desenvolvimento ordenado do território e a observância da função social da propriedade.

A técnica legislativa, por sua vez, não atende à Lei Complementar n.º 95/1998, com dispositivos claros, objetivos e organizados, opinando pela emenda redacional da ementa conforme alinhado no parecer jurídico.



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

Ante o exposto, a proposição obedece às normas legais e contábeis, razão pela qual todos os RELATORES opinam **PELA APROVAÇÃO DA PROPOSIÇÃO NESTAS COMISSÕES.**

2. PARECER EM CONJUNTO DAS COMISSÕES PERMANENTES DO PODER LEGISLATIVO:

Os membros das Comissões Permanentes deste Poder Legislativo, cumpridas as formalidades legais e regimentais votam **PELA APROVAÇÃO DA PROPOSIÇÃO NESTAS COMISSÕES.**

São Sebastião do Oeste, Minas Gerais, 25 de fevereiro de 2026.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO:

PRESIDENTE: Vereador Adlson Tavares de Castro

RELATOR: Vereador Claudiano Júnior Tavares

Membro: Vereadora Stella Maíra Dias Mendes

COMISSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS

PRESIDENTE: Vereador João Aparecido Prata

RELATOR: Vereador Uanderson Geraldo Xavier

Membro: Vereador Sirlan Melo dos Santos

COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS

PRESIDENTE: Vereador Francisco de Souza Paulino

RELATOR: Vereador José Fábio Santos de Almeida



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste
Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

Membro: Vereador João Aparecido Prata