



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: PROJETO DE LEI N.º 21/2026 - *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 21/2026, de autoria do Chefe do Poder Executivo, que pretende declarar como Zona de Expansão Urbana para fins de Chacreamento - ZEUC a área de 97.746,00 m², registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica sob a matrícula n.º 26.483, para o empreendimento denominado "Chacreamento Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros".

A justificativa informa que a medida se destina à regularização do empreendimento e que o procedimento conta com pareceres técnicos, análise ambiental e projeto urbanístico orientado pelas diretrizes da Lei Municipal n.º 615, de 9 de maio de 2013.

Em síntese, é o relatório. Passa-se à análise.

DA ANÁLISE DA PROPOSIÇÃO

A matéria insere-se na competência legislativa municipal. Os arts. 30, incisos I e VIII, e 182 da Constituição da República atribuem ao Município a disciplina dos assuntos de interesse local e o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo.

No âmbito local, a Lei Orgânica Municipal, especialmente em seus arts. 12, 159, inciso X, e 173, inciso II, reconhece a competência do Município para estabelecer normas



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

relativas ao zoneamento, ao parcelamento e à ocupação do solo. A proposição foi apresentada pelo Chefe do Poder Executivo, inexistindo vício formal de iniciativa. A Lei Federal n.º 6.766/1979 admite o parcelamento para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. A mesma lei estabelece, em seu art. 53, que a alteração do uso do solo rural para fins urbanos depende da prévia audiência do INCRA e dos demais órgãos competentes, além da aprovação municipal.

A legislação municipal específica deve ser observada. A Lei Municipal n.º 615/2013, com a redação dada pela Lei Municipal n.º 762/2020, determina que os condomínios rurais sejam declarados integrantes da Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC mediante lei municipal específica e desde que cumpridos todos os requisitos técnicos, urbanísticos, ambientais e documentais nela previstos.

O Supremo Tribunal Federal, no Tema 348 da repercussão geral, assentou que os Municípios podem editar leis específicas sobre programas e projetos de ordenamento urbano, desde que compatíveis com as diretrizes do plano diretor.

STF - RE 607.940/DF, Tema 348, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, julgamento em 29/10/2015, DJe de 26/02/2016: os Municípios podem disciplinar projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por leis compatíveis com as diretrizes do plano diretor.

Há, contudo, cautela adicional quando a medida importar ampliação do perímetro urbano ou conversão de área rural para fins urbanos. Nessa hipótese, o art. 42-B do Estatuto da Cidade exige projeto específico, aprovado por lei, contendo, entre outros elementos, demarcação do novo perímetro, parâmetros de parcelamento, proteção ambiental, infraestrutura, equipamentos públicos e mecanismos de justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização.

TJMG - Agravo de Instrumento-Cv n.º 1.0000.21.051957-5/002, Rel. Des. Leite Praça, 19ª Câmara Cível, julgamento em 23/09/2021, publicação em 30/09/2021:



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

a ampliação do perímetro urbano sem o projeto específico previsto no art. 42-B do Estatuto da Cidade autoriza medidas de proteção à ordem urbanística e ao meio ambiente.

A edição da lei de zoneamento não se confunde com a aprovação definitiva do parcelamento. A declaração da área como ZEUC constitui etapa normativa e não convalida eventuais atos anteriores, não autoriza comercialização de unidades e não dispensa licenciamento, aprovação dos projetos, registro imobiliário, execução da infraestrutura, fiscalização municipal e demais providências exigidas pela legislação.

TJMG - Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 1.0000.14.071436-1/000, Rel. Des. Caetano Levi Lopes, Órgão Especial, julgamento em 11/05/2016, publicação em 25/05/2016: a lei municipal de uso e ocupação do solo não afasta a necessidade de estudos ambientais e de vizinhança quando exigíveis.

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

Assim exposto, temos por regular a proposta.

DA TÉCNICA LEGISLATIVA

A proposição demanda ajustes de técnica legislativa. A denominação adotada na Lei Municipal n.º 615/2013, após a alteração promovida pela Lei Municipal n.º 762/2020, é "Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC". Por isso, recomenda-se a adequação da ementa e do caput do art. 1º, eliminando também a repetição da expressão "de expansão urbana" existente no texto encaminhado.

Recomenda-se, ainda, a retirada da expressão genérica "e dá outras providências" da ementa, pois o projeto contém objeto único e determinado, bem como a inclusão de dispositivo que esclareça que a declaração da ZEUC não importa aprovação ou regularização automática do empreendimento.



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

DOS PARECERES DAS COMISSÕES

O presente parecer jurídico possui natureza consultiva e não substitui a manifestação das Comissões Permanentes. A matéria deverá ser submetida à Comissão de Legislação, Justiça e Redação, à Comissão de Serviços Públicos Municipais e à Comissão de Finanças, Orçamento e Tomada de Contas, sem prejuízo da deliberação soberana do Plenário.

DO PROCEDIMENTO E QUÓRUM

Observadas a Lei Orgânica Municipal e as disposições regimentais aplicáveis, a proposição tramita como projeto de lei ordinária, sujeita à aprovação por maioria simples, desde que presente o quórum regimental, e deverá ser apreciada em duas discussões, nos termos do art. 145 do Regimento Interno.

DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, opina-se pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei n.º 21/2026 e por sua regular tramitação, com aprovação condicionada à comprovação, nos autos, da documentação técnica mencionada na justificativa e do atendimento às exigências da Lei Municipal n.º 615/2013, da Lei Federal n.º 6.766/1979 e do art. 42-B do Estatuto da Cidade, quando aplicável.

Opina-se, ainda, pela aprovação das Emendas n.º 01 e n.º 02 anexas, destinadas a corrigir a nomenclatura da ZEUC, aperfeiçoar a redação do art. 1º e explicitar que a lei não substitui o procedimento administrativo de aprovação e regularização do parcelamento.

No mérito administrativo e urbanístico, a decisão compete aos Vereadores, no exercício de suas atribuições constitucionais e regimentais, à vista da conveniência, oportunidade e interesse público da proposta.



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

É o parecer consultivo que se oferta.

São Sebastião do Oeste, Minas Gerais, 21 de julho de 2026.

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 024/2026 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 21/2026 - *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.

Os membros das Comissões Permanentes abaixo indicadas reuniram-se conjuntamente para analisar o Projeto de Lei n.º 21/2026 e emitir o presente parecer.

1. RELATORES DA PROPOSIÇÃO

Considerando o disposto no Regimento Interno, a matéria foi encaminhada para parecer das Comissões competentes, que nomeiam como relatores os seguintes 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 JOÃO APARECIDO PRATA**

2. RELATÓRIO

A proposição declara como ZEUC a área de 97.746,00 m², objeto da matrícula n.º 26.483, para o empreendimento denominado "Chacreamento Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros".



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

A Assessoria Jurídica manifestou-se pela constitucionalidade e legalidade da matéria, com recomendações de adequação redacional e de preservação das etapas técnicas, ambientais, registrares e administrativas necessárias.

3. ANÁLISE CONJUNTA E VOTO DOS RELATORES

As Comissões reconhecem a competência municipal para disciplinar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo, nos termos dos arts. 30, incisos I e VIII, e 182 da Constituição da República, bem como da Lei Orgânica Municipal.

A proposta encontra fundamento na Lei Federal n.º 6.766/1979 e na Lei Municipal n.º 615/2013, alterada pela Lei Municipal n.º 762/2020, que exige lei específica para a declaração da Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC.

Os relatores acolhem a orientação da Assessoria Jurídica no sentido de que a lei possui natureza de ordenamento territorial e não representa, por si só, aprovação automática do parcelamento. Permanecem obrigatórias a análise dos projetos, o licenciamento ambiental, o atendimento da infraestrutura, a consulta aos órgãos competentes, o registro imobiliário e, quando aplicável, o projeto específico previsto no art. 42-B do Estatuto da Cidade.

Quanto à técnica legislativa, reputam adequadas as emendas apresentadas para corrigir a nomenclatura da ZEUC, suprimir expressão genérica da ementa, aperfeiçoar o caput do art. 1.º e resguardar expressamente a autonomia do procedimento administrativo de aprovação e regularização do empreendimento.

Sob o aspecto do interesse público, a declaração de área específica para fins de chacreamento poderá contribuir para o ordenamento territorial, desde que o empreendimento seja submetido a fiscalização efetiva e cumpra integralmente as normas urbanísticas e ambientais.

4. CONCLUSÃO DAS COMISSÕES

Ante o exposto, os relatores e os membros das Comissões Permanentes votam PELA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI N.º 21/2026, COM AS EMENDAS N.º 01 E N.º



Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

02, condicionada a deliberação final à presença, nos autos, da documentação técnica mencionada na justificativa e das manifestações dos órgãos competentes exigidas pela legislação.

É o parecer conjunto que se submete à apreciação do Plenário.

São Sebastião do Oeste, Minas Gerais, 22 de julho de 2026.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO:

PRESIDENTE: Vereador Adlson Tavares de Castro

RELATOR: Vereador Claudiano Júnior Tavares

Membro: Vereadora Stella Máira 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 João Aparecido Prata

Membro: Vereador José Fábio Santos de Almeida