



CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Fundão, 22 de abril de 2026.

De: Procuradoria Legislativa
Para: Gabinete da Presidência

Referência:

Processo nº 120/2026

Proposição: Projeto de Lei nº 21/2026

Autoria: Poder Executivo (Eleazar Ferreira Lopes)

Ementa: Institui o Condomínio de Lotes no Município de Fundão e dá outras providências.

DESPACHO ELETRÔNICO DE DOCUMENTOS

Fase Atual: Para Admissibilidade

Ação realizada: Pela Admissibilidade

Descrição:

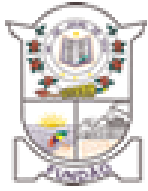
PARECER JURÍDICO

EMENTA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 021/2026 QUE “INSTITUI O CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE FUNDÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Trata-se de Projeto de Lei Complementar encaminhado à Secretaria da Câmara Municipal de Fundão, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo do Município, cuja finalidade é submeter à apreciação desta Casa Legislativa proposta que, “Institui o Condomínio de Lotes no Município de Fundão e Dá Outras Providências.”

O Poder Executivo esclarece que o Projeto busca através da proposição de





CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Lei Complementar, instituir e regulamentar no Município de Fundão, a modalidade de parcelamento do solo urbano denominada Condomínio Horizontal de Lotes, adequando a legislação municipal às diretrizes contemporâneas do ordenamento territorial e às inovações trazidas pela legislação federal. Para tanto, apresenta a seguinte justificativa por meio da Mensagem nº 019/2026:

“Tenho a grata satisfação de encaminhar a essa egrégia casa de lei o incluso projeto de Lei que tem por finalidade instituir e regulamentar, no âmbito do Município de Fundão, a modalidade de parcelamento do solo urbano denominada Condomínio Horizontal de Lotes, adequando a legislação municipal às diretrizes contemporâneas do ordenamento territorial e às inovações trazidas pela legislação federal.

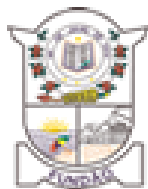
A proposição encontra respaldo no Código Civil Brasileiro, especialmente em seu art. 1.358-A, que passou a admitir expressamente o condomínio de lotes como forma legítima de organização da propriedade urbana, bem como na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que estabelece normas gerais para o parcelamento do solo, devendo ser observada de forma subsidiária.

Nesse contexto, verifica-se a necessidade de o Município disciplinar de forma clara e objetiva essa modalidade de empreendimento, tendo em vista a crescente demanda por modelos urbanísticos que conciliem segurança, organização territorial, eficiência na implantação de infraestrutura e melhor qualidade de vida para a população.

O Condomínio Horizontal de Lotes diferencia-se do loteamento tradicional por manter a titularidade privada das áreas comuns, atribuindo aos condôminos a responsabilidade pela manutenção da infraestrutura interna, o que reduz significativamente os encargos do Poder Público com conservação de vias, iluminação, drenagem e demais serviços urbanos.

Tal modelo contribui para uma gestão mais eficiente do espaço urbano e para a racionalização dos recursos públicos. Além disso, o projeto estabelece critérios rigorosos para a implantação desses empreendimentos, vedando sua instalação em áreas ambientalmente sensíveis, de risco geológico ou sujeitas a inundação, em consonância com a Código Florestal Brasileiro, bem como condicionando sua aprovação à análise técnica dos órgãos competentes e à observância das diretrizes do Plano Diretor Municipal.





CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

A proposta também garante a adequada inserção urbana dos condomínios, ao exigir infraestrutura completa, incluindo redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem pluvial e pavimentação, assegurando que o empreendedor assuma integralmente os custos de implantação, inclusive no que se refere às vias de acesso externas quando inexistentes ou insuficientes.

Outro aspecto relevante diz respeito à previsão de contrapartidas urbanísticas, mediante a destinação de percentual da área ou sua substituição por investimentos em equipamentos públicos ou infraestrutura, mecanismo que busca equilibrar os impactos decorrentes da implantação dos empreendimentos com o interesse coletivo e o desenvolvimento ordenado da cidade.

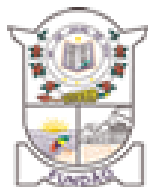
O projeto também contempla a possibilidade de regularização de empreendimentos já consolidados, medida que se mostra necessária para conferir segurança jurídica a situações fáticas existentes, permitindo sua adequação às normas urbanísticas e ambientais vigentes, sem prejuízo do interesse público.

Destaca-se, ainda, a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para empreendimentos de maior porte, instrumento essencial para avaliar os efeitos sobre o tráfego, a infraestrutura urbana, o meio ambiente e a qualidade de vida da população, garantindo maior controle e planejamento por parte do Município.

Por fim, a iniciativa fortalece o papel do Poder Público municipal na ordenação do uso e ocupação do solo, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável, a valorização imobiliária organizada e a melhoria das condições de habitabilidade, ao mesmo tempo em que oferece maior segurança jurídica aos empreendedores e aos adquirentes de lotes.

Diante do exposto, resta evidenciado o relevante interesse público da matéria, razão pela qual se submete o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, esperando sua aprovação. Diante do exposto, contamos com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação da presente proposição.





CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Superada a apresentação, passa-se à análise formal da proposição, conforme disciplina o Título VI do Regimento Interno desta Câmara Municipal, que trata das espécies de proposições. O art. 130 estabelece:

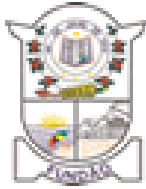
Art. 130 As proposições poderão consistir em:

- I - veto;
- II - proposta de emenda a Lei Orgânica;
- III - projeto de lei complementar;**
- IV - projeto de lei;
- V - projeto de decreto legislativo;
- VI - projeto de resolução;
- VII - requerimento;
- VIII - indicação;
- IX - moção;
- X - representação;
- XI - substitutivos;
- XII - recurso.
- XII - emenda;
- XIII - subemenda;
- XIV – parecer;
- XV - recurso.

(destaque meu)

No tocante às matérias reservadas à iniciativa exclusiva do Chefe do Poder





CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Executivo, dispõe o art. 141 do mesmo Regimento:

Art. 141 São de **iniciativa exclusiva do Prefeito** as leis que disponham sobre:

I - criação, transformação ou extinção de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquias, ou aumento de sua remuneração;

II - servidores públicos, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;

III - **criação, estruturação e atribuições das secretarias ou departamentos equivalentes e órgãos da administração pública;**

IV - matéria orçamentária, e a que autorize a abertura de créditos ou concede auxílios, prêmios ou subvenções.

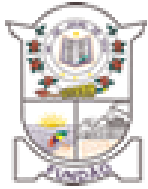
Parágrafo Único. Não será admitida a proposição de emendas ou substitutivos que impliquem aumento da despesa prevista nos projetos de iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal, ressalvado o disposto no art. 111, § 2º, da Lei Orgânica Municipal.

(destaque meu)

Temos ainda, que, conforme disciplinado no Título I, Capítulo II que trata Das Votações, Das deliberações do Plenário da Câmara Municipal de Fundão, nesta proposição será tomada por maioria absoluta, conforme disposto no inciso II, alínea “a”, do Regimento Interno da Câmara, onde temos que:

Art. 188 Dependem do **voto favorável**:





CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - de dois terços dos membros da Câmara:

- a) emenda à Lei Orgânica;
- b) rejeição do parecer prévio do Tribunal de Contas;
- c) contratação de empréstimos;
- d) denominação de logradouros públicos;
- e) título de honraria;

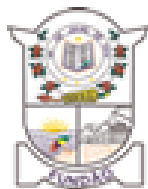
II - da maioria absoluta dos membros da Câmara, a aprovação e alteração de:

- a) leis complementares;
- b) leis delegadas;
- c) Código Tributário do Município;
- d) Código de Obras;
- e) Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;
- f) Código de posturas;
- g) regime jurídico único dos servidores municipais;
- h) lei instituidora da guarda municipal;
- i) outras leis de caráter estrutural.

III - da maioria simples dos membros da Câmara, na forma do art. 188, § 4º, autorização para:

- a) concessão de serviços públicos;
- b) concessão de direito de uso de bens imóveis;
- c) alienação de bens imóveis;
- d) aquisição de bens imóveis por doação com encargos.





CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

(destaque meu)

Tal assunto, na sua competência é autorizado pelo Regimento Interno desta Colenda Casa de Lei em seu Art. 130, não vislumbramos qualquer afronta ao art. 141 no Projeto de Lei Complementar sob análise, conforme acima demonstrado e pela Lei Orgânica do Município, que trata da competência do Prefeito Municipal, correta, portanto legal.

Logo, opinamos pela Admissão, pela Mesa Diretora, do Projeto de Lei Complementar nº 021/2026, que “Institui o Condomínio de Lotes no Município de Fundão e dá Outras Providências”, recomendando que o mesmo seja analisado pelas competentes Comissões: Comissão de Justiça e Redação, Comissão de Meio Ambiente, Ciência, Tecnologia e Petróleo e Comissão de Obras e Serviços Públicos, para que assim emitam o respectivo parecer para, posteriormente, seguir sua tramitação normal nesta Casa de Lei.

É o parecer.

Palácio Legislativo Luiz Henrique Broseghini,

Fundão-ES, 22 de abril de 2026.

Valdirene Ornela da Silva Barros

Procuradora Legislativa

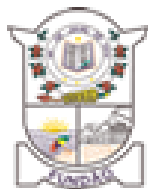
OAB/ES 7289

Matrícula 0140-0

Próxima Fase: Incluir Proposição no Expediente

Valdirene Ornela da Silva Barros





CÂMARA MUNICIPAL DE FUNDÃO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Procurador Legislativo



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 3200300038003300340036003A005400, Documento assinado digitalmente conforme
MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.