

PARECER JURÍDICO 125/2026 – PARA AS COMISSÕES PERMANENTES

Projeto de Lei Ordinária: Nº 50/2026

Autoria: Vereador Simão Vieira Mota

DIREITO URBANÍSTICO. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTOS. EXIGÊNCIA DE PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA E DEMAIS EQUIPAMENTOS URBANOS COMO CONDIÇÃO PARA ENTREGA, COMERCIALIZAÇÃO OU DOAÇÃO DE LOTES. COMPETÊNCIA MUNICIPAL PARA ORDENAMENTO TERRITORIAL. INTERESSE LOCAL. POLÍTICA URBANA. INICIATIVA PARLAMENTAR LEGÍTIMA. CONSTITUCIONALIDADE. LEGALIDADE. JURIDICIDADE. ADMISSIBILIDADE JURÍDICA.

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Na qualidade de Assessor Jurídico desta Casa, submeto à apreciação das Comissões competentes o parecer técnico referente à proposição em análise. O presente exame jurídico versa sobre a legalidade, constitucionalidade e técnica legislativa da matéria ora apresentada para deliberação.

1. RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026, de autoria do Vereador Simão Vieira Mota, que dispõe sobre a proibição da entrega, comercialização, cessão, doação ou qualquer forma de disponibilização de lotes urbanos sem infraestrutura básica completa, estabelecendo como requisitos mínimos a pavimentação asfáltica, drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, meio-fio, sarjetas e demarcação dos lotes. O projeto condiciona a disponibilização dos lotes ao atendimento prévio dessas exigências e prevê a observância de infraestrutura adequada nos futuros parcelamentos do solo urbano.

Segundo a justificativa apresentada pelo autor, a proposição busca assegurar o crescimento ordenado do Município, evitar a formação de núcleos urbanos desprovidos de infraestrutura essencial e proteger tanto os adquirentes de lotes quanto o próprio Poder Público Municipal de encargos futuros decorrentes de empreendimentos inadequadamente implantados.

É o Relatório.

Passo a opinar:

2. DAS FUNÇÕES DA ASSESSORIA LEGISLATIVA

A Assessoria Legislativa da Câmara Municipal de Santa Helena de Goiás, órgão consultivo, exerce as funções de assessoramento jurídico e de orientação da Mesa Diretora, da Presidência da Casa, das Comissões Permanentes e dos setores legislativos, através da emissão de pareceres escritos e verbais, bem como de opiniões fundamentadas objetivando a tomada de decisões, por meio de reuniões, de manifestações escritas e de aconselhamentos. Trata-se de órgão que, embora não detenha competência decisória, orienta juridicamente o gestor público e os setores legislativos, sem caráter vinculante.

Os pareceres jurídicos são atos resultantes do exercício da função consultiva desta Assessoria Legislativa, no sentido de alertar para eventuais inconformidades que possam estar presentes. Conforme Hely Lopes Meirelles na obra *Direito Administrativo Brasileiro*, 41ª ed., Malheiros Editores: São Paulo, 2015, p. 204, “O parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, salvo se aprovado por ato subsequente. Já então, o que subsiste como ato administrativo não é o parecer, mas, sim, o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinatória, negocial ou punitiva”

Nesse sentido é o entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF) que, de forma específica, já expôs a sua posição a respeito, in verbis:

“O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução ex officio da lei. Na oportunidade do julgamento, porquanto envolvido na espécie simples parecer, ou seja, ato opinativo que poderia ser, ou não, considerado pelo administrador”. (in Mandado de Segurança nº 24.584-1 – Distrito Federal – Relator: Marco Aurélio de Melo – STF).

Cumprido esclarecer, conclusivamente, que todo o exposto se trata de **PARECER OPINATIVO**, ou seja, tem caráter unicamente **TÉCNICO-OPINATIVO**.

Desse modo, a função consultiva desempenhada por esta Assessoria Legislativa **não é vinculante**, motivo pelo qual é possível, se for o caso, que os nobres Vereadores formem suas próprias convicções em discordância com as opiniões manifestadas por meio do parecer jurídico.

Neste momento do processo legislativo, essa Assessoria fará análise da situação atual do Projeto de Lei, indicando, às Comissões seu entendimento e fazendo sugestões para adequação, emendas, correções técnicas, auxiliando na formação dos pareceres das respectivas comissões.

Vale ressaltar que a emissão de parecer por esta assessoria jurídica não substitui os pareceres das Comissões Permanentes, porquanto essas são compostas pelos representantes do povo e constituem-se em manifestação efetiva legítima do parlamento.

3. DA LINGUAGEM ADOTADA

Para assegurar a plena compreensão do presente parecer, optou-se por uma **linguagem clara e acessível**, distanciando-se, sempre que possível, de termos excessivamente técnicos e jargões jurídicos. Nosso objetivo é facilitar a assimilação das informações por todos os leitores, independentemente de sua familiaridade com o direito.

4. ANÁLISE JURÍDICA - TÓPICOS MERITÓRIOS POR COMISSÃO

4.1 LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO (CONSTITUCIONALIDADE)

Entendo, em análise preliminar, que a proposição é formal e materialmente compatível com a ordem constitucional vigente.

A matéria tratada insere-se no âmbito do interesse local e do ordenamento territorial urbano, competências constitucionalmente atribuídas aos Municípios. A disciplina das condições mínimas para implantação e disponibilização de lotes urbanos relaciona-se diretamente à política urbana, ao planejamento municipal e à adequada ocupação do solo, temas que integram o núcleo das atribuições legislativas municipais.

O projeto não promove criação de órgãos públicos, cargos, funções ou estruturas administrativas, tampouco altera o regime jurídico de servidores ou interfere na organização interna da Administração Municipal. Sua finalidade consiste em estabelecer parâmetros normativos de interesse coletivo voltados à proteção da população e ao desenvolvimento urbano ordenado.

Sob esse prisma, a iniciativa parlamentar revela-se legítima, uma vez que a proposição veicula norma geral de interesse local destinada a disciplinar condições urbanísticas para a disponibilização de lotes, sem invadir esfera reservada à gestão administrativa do Poder Executivo.

A matéria também guarda compatibilidade com os princípios constitucionais da função social da propriedade, da função social da cidade, do planejamento urbano e da promoção do bem-estar coletivo. Ao exigir infraestrutura mínima antes da ocupação ou comercialização dos lotes, o projeto busca prevenir a expansão urbana desordenada e promover melhores condições de mobilidade, acessibilidade, saneamento e qualidade de vida.

Verifica-se, ainda, que o conteúdo da proposição apresenta coerência com a sistemática da legislação urbanística nacional e com as diretrizes gerais que regem o parcelamento do solo urbano, reforçando a proteção dos adquirentes e o adequado desenvolvimento territorial do Município.

Quanto à técnica legislativa, a proposição apresenta estrutura compatível com os parâmetros da Lei Complementar nº 95/1998, contendo ementa, objeto definido, disposições normativas organizadas em sequência lógica e cláusula de vigência adequadamente prevista. O texto permite compreensão clara de seu conteúdo e de seus objetivos, não sendo identificados vícios capazes de comprometer sua tramitação.

Assim, conclui-se pela constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade e adequação técnica da matéria.

4.2 FINANÇAS E ORÇAMENTO

A proposição não cria programa governamental, não institui despesa pública específica, não promove aumento de remuneração de servidores nem estabelece obrigações financeiras imediatamente exigíveis do Município.

Seu conteúdo possui natureza predominantemente normativa e regulatória, estabelecendo condições urbanísticas para disponibilização de lotes urbanos, sem impor execução direta de obras públicas ou realização de investimentos específicos pelo Poder Executivo.

Dessa forma, não se identifica impacto orçamentário-financeiro imediato decorrente da aprovação da matéria. Eventuais repercussões administrativas futuras dependerão de atos concretos de implementação e fiscalização, próprios da atividade ordinária da Administração Pública.

Assim, para fins de tramitação legislativa, mostra-se desnecessária a apresentação de estimativa de impacto orçamentário-financeiro nesta fase do processo legislativo.

Portanto, conclui-se pela inexistência de óbice orçamentário à regular tramitação da proposição.

4.3. DO PLANEJAMENTO URBANO, OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO

O mérito central da proposição está diretamente relacionado ao planejamento urbano e à adequada ocupação do território municipal.

A exigência de infraestrutura completa como condição para comercialização, doação ou disponibilização de lotes busca assegurar que a expansão urbana ocorra de forma planejada, evitando a constituição de bairros carentes de serviços essenciais e reduzindo riscos de futuras demandas ao erário municipal.

A justificativa apresentada pelo autor demonstra coerência com os objetivos perseguidos pelo projeto, especialmente ao destacar a necessidade de prevenir problemas relacionados à mobilidade urbana, acessibilidade, drenagem, saneamento e qualidade de vida da população.

A proposição revela-se alinhada aos princípios contemporâneos de desenvolvimento urbano sustentável, contribuindo para o fortalecimento do planejamento territorial e para a valorização dos empreendimentos implantados no Município.

Assim, sob o aspecto material, o mérito urbanístico da proposta mostra-se relevante e compatível com os interesses públicos tutelados pela legislação municipal.

5. JUSTIFICATIVA

A justificativa apresentada acompanha adequadamente a finalidade da proposição e expõe fundamentos compatíveis com o conteúdo normativo proposto. O autor demonstra preocupação com a expansão urbana ordenada, com a proteção dos futuros adquirentes de lotes e com a prevenção de situações que possam transferir ao Município responsabilidades originalmente atribuídas aos empreendedores.

Assim, conclui-se que a justificativa atende satisfatoriamente à finalidade de demonstrar a conveniência e o interesse público da proposição.

6. TRAMITAÇÃO NAS COMISSÕES PERMANENTES.

Conforme as competências estabelecidas no Regimento Interno desta Casa de Leis (Art. 113), a matéria deve ser distribuída para as seguintes Comissões Permanentes:

- **Comissão de Legislação, Justiça e Redação;**

- Comissão de Finanças e Orçamento; e
- Comissão de Planejamento Urbano, Obras, Serviços Públicos, Acessibilidade e Mobilidade Urbana, Segurança Cidadã, Agricultura, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico: por tratar diretamente de parcelamento do solo, infraestrutura urbana, planejamento territorial e desenvolvimento urbano.

7. CONCLUSÃO

Ante o exposto, este Assessor Jurídico manifesta-se pela **ADMISSIBILIDADE JURÍDICA** do Projeto de Lei Ordinária nº 50/2026, a proposição encontra amparo na competência legislativa municipal para disciplinar matéria de interesse local relacionada ao ordenamento territorial, ao parcelamento do solo urbano e à promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

Não se identificam vícios de constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade ou técnica legislativa capazes de impedir sua regular tramitação nesta Casa de Leis.

A proposição mostra-se compatível com os princípios da função social da propriedade, da função social da cidade, do planejamento urbano e da proteção do interesse coletivo, constituindo legítimo exercício da atividade legislativa municipal.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Submeto à apreciação das Comissões Permanentes.

ASSESSORIA JURÍDICA DA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA HELENA DE GOIÁS, em Santa Helena de Goiás, Estado de Goiás, 03 de junho de 2026.

LUIZ GUSTAVO FRASNELLI
OAB/GO 33129