



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 81/2025

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

RELATÓRIO: Trata-se de análise do projeto de lei nº 81/2025 de autoria do Poder Executivo que dispõe sobre a capacitação **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

FUNDAMENTAÇÃO: O projeto versa sobre matéria de competência do Município, em face do interesse local, encontrando amparo no artigo 30, incisos I e III, da Constituição Federal. No entendimento desta Assessoria, o projeto está correto em sua iniciativa e redação.

No que se refere à matéria verificamos que se amolda à Constituição Federal, pois aos Municípios foi atribuída a competência para promover o adequado ordenamento territorial, vejamos o inciso VIII, do art. 30:

Art. 30. Compete aos Municípios:

(...) VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;"

Quanto à iniciativa legislativa, da mesma forma, não há que se falar em qualquer impedimento para prosseguimento da propositura, tendo em vista que a matéria se insere no rol das iniciativas que compete ao Chefe do Poder Executivo (art. 41 da LOM).

Dessa feita, entendemos que a matéria aventada no projeto de lei obedece a competência legislativa do ente municipal, posto que dispõe sobre normas urbanísticas e assuntos de interesse local.

Trata-se de alteração objetiva assegurar, além de observância de padrões técnicos legais, que os proprietários não fiquem impedidos de transacionar, financiar ou regularizar seus imóveis, prejudicando a economia local, a valorização imobiliária e a segurança jurídica dos munícipes, bem como a devida Atualização do Cadastro Imobiliário Municipal para fins de planejamento espacial urbano e arrecadação tributária.

Com efeito, as atribuições municipais no campo urbanístico desdobram-se em dois setores distintos: o da ordenação espacial, que se consubstancia no plano diretor e nas normas de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano e urbanizável, abrangendo o zoneamento, o loteamento e a composição estética e paisagística da cidade; e o controle da construção, incidindo sobre o traçado urbano, os equipamentos sociais, até a edificação particular nos seus requisitos funcionais e estéticos, expressos no Código de Obras e normas complementares.



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br

O Código de Obras, portanto, é o conjunto de normas onde se encontram definidas regras que visam garantir a segurança, salubridade e acessibilidade das edificações, possibilitando que a administração municipal controle e fiscalize o espaço construído e seu entorno.

Em detida análise do projeto, percebemos que se refere a uma política pública visando conceder aos munícipes a oportunidade de regularizarem edificações, iniciadas e/ou executadas até a data de 31 de dezembro de 2024 (marco temporal), que não atendam às disposições do Plano Diretor Municipal e Código de Obras, desde que se cumpram requisitos previamente estabelecidos.

Como bem dito na mensagem do Prefeito, o Projeto de Lei não promove uma anistia irrestrita. Pelo contrário, condiciona a regularização ao atendimento de requisitos mínimos de habitabilidade, estabilidade, segurança, higiene e salubridade, exigindo a apresentação de projeto arquitetônico “as built”, acompanhado de ART ou RRT e respectivos laudos técnicos emitidos por profissionais habilitados. Ademais, a regularização é vedada quando:

- A edificação estiver situada em logradouro público ou área pública;
- Houver afronta à legislação ambiental ou incidência em Áreas de Preservação Permanente, salvo hipóteses expressamente admitidas pela legislação de regência;
- Se tratar de área de risco sem a devida comprovação técnica de mitigação;
- Houver comprometimento à segurança estrutural ou à salubridade;
- Houver decisão judicial impeditiva ou conflito de vizinhança não solucionado ou sem anuência do(s) vizinho(s).

O Projeto de Lei cuida de forma expressa sobre questões pertinentes a segurança jurídica e direito de vizinha, deixando claro que:

- A regularização urbanística não gera, modifica ou extingue direitos reais entre particulares;
- A concessão de alvarás, habite-se ou certidões com base nesta Lei não implica renúncia, limitação ou modificação dos direitos de vizinhança;
- Permanecem íntegros os prazos decadenciais e prescricionais previstos no Código Civil para o exercício de eventuais pretensões entre particulares;
- Em questões como abertura de janelas, vãos e vistas sobre imóveis vizinhos, observam-se os parâmetros do Código Civil, inclusive quanto ao prazo de 1 (um) ano e 1 (um) dia e à ausência de oposição dos confrontantes ou do Poder Público.

Por fim, entendo que o projeto é de extrema relevância social, tendo em vista que a regularização de imóveis com regras rígidas e claras, trará segurança jurídica e social a toda população.



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br

Portanto, conforme fundamentação supramencionada, do ponto de vista formal e material, o projeto de Lei, está revestido de legalidade e constitucionalidade.

CONCLUSÃO: Diante do exposto, a matéria é aprovada por unanimidade de votos, em conformidade com o voto lavrado pelo ilustre Relator.

Sala das Sessões, 5 de dezembro de 2025.

HÉLIO QUEIROZ ALVES
Presidente

MÁRCIO LIMA NEITZKE
Relator

ALEXANDRO KILL
Secretário