



## PARECER JURÍDICO N.º 063/2026

**De:** Assessoria Jurídica  
João Paulo Figueiredo Martins  
Yuri Pinheiro  
Kamilla Bernardes Gonçalves

**Para:** Comissão de Justiça, Legislação e Redação Final  
João Martins Ribeiro – Presidente  
Thulyo Paiva Machado – Secretário  
José Vicente de Moraes – Vogal

**Data:** 08/04/2026

**Ementa:** Projeto de Lei nº 12/2026, de autoria do Poder Executivo. Alteração, acréscimo e revogação de dispositivos da Lei Municipal nº 7.166/2023, que institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Varginha. Competência municipal para legislar sobre interesse local, ordenamento territorial, uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. Iniciativa formalmente adequada. Compatibilidade material com a Constituição da República, com a política urbana e com a legislação federal de regência. Técnica legislativa satisfatória, com aperfeiçoamentos recomendáveis. Parecer favorável à tramitação e aprovação, com apresentação de emendas.

### **I – RELATÓRIO**

Submete-se à apreciação desta Assessoria Jurídica o **Projeto de Lei nº 12/2026**, de iniciativa do Poder Executivo, destinado a **alterar, acrescentar e revogar dispositivos da Lei Municipal nº 7.166/2023**, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Varginha.

Conforme a mensagem de encaminhamento e o texto da proposição, o projeto busca aperfeiçoar o marco normativo urbanístico municipal, promovendo ajustes em temas como áreas *non aedificandi*, execução de infraestrutura em loteamentos, taxa de permeabilidade, condomínios



edifícios, recuos, vagas, uso misto, uso não residencial em unidades residenciais e requisitos documentais urbanísticos.

Foram ainda sugeridas, para incidência no curso da tramitação legislativa, as seguintes emendas:

1. emenda modificativa ao art. 8º do PL nº 12/2026, para alterar de **300m² para 500m²** a proporção mínima de vagas destinadas à carga e descarga;
2. emenda aditiva para instituir **vagas para visitantes em condomínios**, à razão de **10% a partir de 50 unidades**;
3. emenda modificativa ao **inciso V do art. 112** da Lei nº 7.166/2023;
4. emenda modificativa ao **art. 113** da Lei nº 7.166/2023;
5. emenda adicional constante de arquivo em Word, prevendo o acréscimo do **§2º ao art. 35 da Lei nº 7.166/2023**, para dispensar a transferência ali prevista quando houver processo formal de desapropriação por interesse público.

É o relatório.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

### II.1 – Do controle de constitucionalidade formal

Sob o prisma da **competência legislativa**, a matéria veiculada no Projeto de Lei nº 12/2026 insere-se no âmbito de atuação normativa do Município.

A Constituição da República confere aos Municípios competência para:

- legislar sobre **assuntos de interesse local**;
- suplementar a legislação federal e estadual no que couber;
- promover o **adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.



Trata-se, portanto, de matéria nitidamente urbanística, vinculada ao poder de polícia administrativa, ao planejamento urbano e à conformação normativa do espaço urbano municipal, o que atrai, de modo inequívoco, a competência legislativa do Município.

Quanto à **iniciativa**, também não se identifica vício. O projeto foi encaminhado pelo **Poder Executivo**, a quem incumbe, por evidente conexão institucional e administrativa, a condução da política urbana, o planejamento territorial, a execução das ações de fiscalização urbanística e a gestão técnica dos parâmetros aplicáveis ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo.

Assim, no plano da constitucionalidade formal:

- há **competência legislativa municipal**;
- há **adequação da iniciativa**;
- não se vislumbra ofensa ao devido processo legislativo.

## II.2 – Do controle de constitucionalidade material

No aspecto **material**, o Projeto de Lei nº 12/2026 mostra-se compatível com a ordem constitucional.

A proposição veicula regras voltadas à:

- racionalização do desenvolvimento urbano;
- preservação ambiental;
- segurança de edificações e empreendimentos;
- mobilidade interna e externa;
- regularidade do parcelamento do solo;
- disciplina de usos compatíveis com o zoneamento e com a função social da propriedade urbana.



As alterações projetadas guardam consonância com os vetores constitucionais da **função social da cidade**, da **função social da propriedade**, da **proteção ambiental**, da **ordenação do desenvolvimento urbano** e da **prevenção de conflitos de vizinhança**.

Em especial, a previsão de áreas sujeitas a restrições urbanísticas e ambientais, a disciplina da permeabilidade do solo, a regulamentação do uso misto e a exigência de parâmetros mínimos para circulação, estacionamento, carga e descarga representam instrumentos legítimos de conformação do espaço urbano e de tutela do interesse coletivo.

Não há, portanto, violação a direitos fundamentais, tampouco restrição desproporcional ao direito de propriedade, uma vez que os parâmetros urbanísticos constituem expressão legítima do poder normativo municipal no âmbito da política urbana.

### II.3 – Do controle de legalidade

No plano da **legalidade**, o projeto também se revela compatível com a legislação de regência.

A proposição harmoniza-se com:

- o regime jurídico do **parcelamento do solo urbano**;
- a disciplina da **política urbana**;
- a legislação ambiental geral;
- a lógica normativa do poder de polícia urbanística municipal.

A própria redação do projeto evidencia a preocupação de compatibilização com normas federais e com a atuação dos órgãos técnicos municipais, inclusive ao prever prevalência da legislação geral quando houver divergência normativa.

Não se constata, por conseguinte:

- invasão de competência normativa da União ou do Estado;
- afronta direta a norma geral federal;
- contradição jurídica insanável com a Lei Municipal nº 7.166/2023.



Ao contrário, a proposição aperfeiçoa o sistema urbanístico local e lhe confere maior densidade normativa.

#### II.4 – Da admissibilidade jurídica das emendas parlamentares sugeridas

As emendas propostas são, em tese, **juridicamente admissíveis**, desde que apresentadas no curso regular da tramitação.

Isso porque:

1. guardam **pertinência temática** com o objeto do projeto;
2. incidem sobre a mesma disciplina normativa — **parcelamento, uso e ocupação do solo**;
3. não importam criação de cargos, órgãos ou estruturas administrativas;
4. não configuram, em seu conteúdo, usurpação de iniciativa reservada do Executivo.

A jurisprudência e a dogmática do processo legislativo admitem emendas parlamentares a projetos do Executivo quando haja **relação material com a proposição principal** e inexistam deformação do núcleo do projeto ou invasão de matéria submetida à reserva de iniciativa.

No caso em exame, todas as emendas sugeridas permanecem dentro do **mesmo eixo temático urbanístico** do PL nº 12/2026. Não se trata de matéria estranha, heterogênea ou desconectada do objeto legislativo.

##### II.4.1 – Emenda modificativa ao art. 8º do PL nº 12/2026

A alteração da proporção mínima de vagas para carga e descarga de **1 vaga para cada 300m<sup>2</sup>** para **1 vaga para cada 500m<sup>2</sup>** situa-se no campo do mérito urbanístico local. A presente proposição visa diminuir o elevado número de vagas e assim não comprometer os estabelecimentos.

Do ponto de vista jurídico, a modificação é **admissível**, por consistir em ajuste quantitativo de parâmetro urbanístico, sem afronta a norma superior. Cuida-se de opção legislativa legítima, desde que reputada conveniente e adequada pelo Legislativo.



#### II.4.2 – Emenda aditiva instituindo vagas para visitantes em condomínios

A criação de exigência mínima de vagas para visitantes em condomínios com **50 ou mais unidades**, na proporção de **10%**, também é juridicamente possível.

A presente proposição se mostra pertinente, eis que visitantes dos últimos empreendimentos estão estacionando seus automóveis em locais distantes, sem possibilidade de adentrar à área comum dos condomínios.

Tal regra guarda coerência com a disciplina municipal do uso do solo, da circulação interna, da mobilidade local e da prevenção de impactos urbanísticos decorrentes de empreendimentos de maior densidade ocupacional.

#### II.4.3 – Emenda modificativa ao inciso V do art. 112 da Lei nº 7.166/2023

A proposta de vincular a declividade máxima das vias de circulação e acesso à **legislação vigente que dispõe sobre o sistema viário** é juridicamente adequada.

A redação sugerida prestigia a integração sistêmica do ordenamento urbanístico e evita rigidez normativa desnecessária, permitindo interpretação harmônica com a disciplina técnica específica.

#### II.4.4 – Emenda modificativa ao art. 113 da Lei nº 7.166/2023

A redefinição da largura mínima das vias internas de condomínio, com repartição entre circulação de veículos e circulação de pessoas, revela-se compatível com a competência municipal para fixação de padrões urbanísticos locais.

Não há ilicitude na fixação de parâmetros objetivos de largura viária, desde que observados os princípios da razoabilidade, segurança e funcionalidade urbana.



#### II.4.5 – Emenda aditiva ao art. 35 da Lei nº 7.166/2023

A proposta constante do arquivo em Word, no sentido de acrescentar o **§2º ao art. 35** da Lei nº 7.166/2023 para dispensar a transferência ali prevista quando houver processo formal de desapropriação por interesse público, também é juridicamente admissível.

A providência:

- evita duplicidade ou redundância normativa;
- prestigia os princípios da eficiência e da racionalidade administrativa;
- mantém coerência com a finalidade pública já assegurada pelo procedimento expropriatório.

Embora recaia sobre dispositivo que não está expressamente alterado no texto original do PL, a matéria continua inserida no **mesmo contexto normativo urbanístico**, razão pela qual não se caracteriza inovação estranha ao objeto da proposição.

#### II.5 – Do controle de técnica legislativa

No tocante à **técnica legislativa**, o projeto mostra-se, em linhas gerais, satisfatório:

- indica o objeto da alteração normativa;
- explicita os dispositivos alterados, acrescidos e revogados;
- utiliza cláusula de vigência;
- mantém conexão temática interna.

Ainda assim, convém recomendar alguns aperfeiçoamentos redacionais nas emendas, a fim de assegurar maior precisão normativa:

1. na emenda relativa a vagas de visitantes, convém explicitar o critério de cálculo, mencionando que o percentual incidirá sobre o **número total de unidades autônomas**, com arredondamento para o número inteiro imediatamente superior;

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG  
E-mail: [camara@varginha.mg.leg.br](mailto:camara@varginha.mg.leg.br) | Site: [varginha.mg.leg.br](http://varginha.mg.leg.br) | (35) 3219-4757



2. na emenda ao art. 113, é recomendável converter a metragem para forma por extenso e detalhar que os **1,5 metros de cada lado** se destinam à circulação de pedestres;
3. na emenda ao art. 35, convém manter a expressão “**processo formal de desapropriação**”, por conferir maior segurança jurídica e impedir alegações genéricas de futura afetação pública.

Em suma, não há vício de técnica legislativa capaz de comprometer a tramitação da matéria, sendo recomendável apenas o refinamento da redação das emendas.

### III – CONCLUSÃO

*Ex positis*, esta **Assessoria Jurídica opina favoravelmente à tramitação e à aprovação do Projeto de Lei nº 12/2026**, por entender que a proposição:

- é **formalmente constitucional**;
- é **materialmente compatível** com a ordem constitucional;
- atende ao controle de **legalidade**;
- apresenta **boa técnica legislativa**, passível de aperfeiçoamentos pontuais.

Opina-se, ainda, pela **admissibilidade e conveniência jurídica** das emendas sugeridas, nos termos das minutas abaixo.

É o parecer.

Varginha, M.G., 08 de abril de 2026.

**JOÃO PAULO FIGUEIREDO MARTINS**  
Assessor Jurídico da Câmara Municipal de Varginha  
OAB/MG n.º 175.483

**YURI PINHEIRO**  
Advogado da Câmara Municipal de Varginha  
OAB/MG n.º 127.910



**KAMILLA BERNARDES GONÇALVES**  
Assistente Técnica Jurídica  
da Câmara Municipal de Varginha

### MINUTAS DAS EMENDAS

#### EMENDA MODIFICATIVA Nº 01 AO PROJETO DE LEI Nº 12/2026 ✓

Modifica-se o art. 8º do Projeto de Lei nº 12/2026, para que o parágrafo único acrescido ao art. 83 da Lei Municipal nº 7.166/2023 passe a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 83. (...)”

**Parágrafo único.** As áreas destinadas à carga e descarga deverão corresponder a, no mínimo, **uma vaga para cada 500m<sup>2</sup>** de área construída.”

---

#### EMENDA ADITIVA Nº <sup>01</sup>02 AO PROJETO DE LEI Nº 12/2026 ✓

Acrescenta dispositivo ao Projeto de Lei nº 12/2026, para incluir artigo na Lei Municipal nº 7.166/2023 com a seguinte redação:

“Art. \_\_. A Lei Municipal nº 7.166/2023 passa a vigorar acrescida do art. 81-A, com a seguinte redação:

**Art. 81-A.** Nos condomínios edilícios com **50 (cinquenta) ou mais unidades autônomas**, deverão ser reservadas vagas para visitantes em quantitativo mínimo correspondente a **10% (dez por cento)** do número total de unidades, observado o arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, sem prejuízo das vagas exigidas pela legislação específica de acessibilidade e demais reservas legais.”

---

#### EMENDA MODIFICATIVA Nº <sup>ADITIVA</sup> <sup>02</sup>03 AO PROJETO DE LEI Nº 12/2026 ✓

Modifica-se o inciso V do art. 112 da Lei Municipal nº 7.166/2023, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 112. (...)”



V – implantação das vias de circulação e acesso aos lotes (chácaras) do parcelamento do solo, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre o sistema viário;”

---

03  
04  
08

ADITIVA  
**EMENDA MODIFICATIVA Nº 04 AO PROJETO DE LEI Nº 12/2026 ✓**

Modifica-se o art. 113 da Lei Municipal nº 7.166/2023, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 113.** As vias de circulação internas ao condomínio deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e dispor de largura mínima de **10m (dez metros)**, sendo **7m (sete metros)** destinados à circulação de veículos e **1,5m (um metro e cinquenta centímetros)** de cada lado destinados à circulação de pessoas.”

---

04  
03

**EMENDA ADITIVA Nº 05 AO PROJETO DE LEI Nº 12/2026**

Acrescenta dispositivo ao Projeto de Lei nº 12/2026, para incluir o §2º ao art. 35 da Lei Municipal nº 7.166/2023, com a seguinte redação:

“**Art. \_\_.** O art. 35 da Lei Municipal nº 7.166, de 07 de novembro de 2023, passa a vigorar acrescido do seguinte §2º:

**Art. 35. (...)**

§2º Ficam dispensados da transferência prevista no *caput* os desmembramentos de áreas que, por interesse público devidamente justificado, estejam em processo formal de desapropriação.”