



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO**

PARECER JURÍDICO N° 30/2026/SAPL.

Assunto: Projeto de Lei nº 22/2026 – dispõe sobre o parcelamento do solo urbano na modalidade de condomínio de lotes, estabelece parâmetros urbanísticos, regras de implantação, infraestrutura obrigatória, procedimento de aprovação e dá outras providências.

I - RELATÓRIO.

Trata-se de solicitação de análise jurídica acerca do **Projeto de Lei nº 22/2026**, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, que **dispõe sobre o parcelamento do solo urbano na modalidade de condomínio de lotes**, estabelecendo parâmetros urbanísticos, regras de implantação, infraestrutura obrigatória, procedimento de aprovação e demais disposições correlatas.

O projeto foi encaminhado à Câmara Municipal por meio de mensagem do Executivo, destacando a necessidade de regulamentação local diante do crescimento urbano e da ausência de norma municipal específica sobre condomínios de lotes.

Consta ainda que a proposta se fundamenta, entre outros diplomas, nos arts. 30, I e VIII, e 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), na Lei Federal nº 13.465/2017 (que introduziu o art. 58-A), e na Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

É o relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.

II.I - Da competência legislativa.

A Constituição Federal dispõe em seus artigos 30, I, VIII e 182, vejamos:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...);

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



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO**

Assim sendo, o projeto em análise trata diretamente de **ordenamento territorial urbano**, matéria típica de interesse local.

Ademais, a Lei Federal nº 13.465/2017 incluiu o art. 58-A na Lei nº 6.766/1979, **autorizando expressamente a modalidade de condomínio de lotes**, condicionando sua regulamentação à legislação municipal.

Portanto, há **competência legislativa do Município**, sendo formalmente adequada a iniciativa do Poder Executivo.

II.II - Da iniciativa do projeto.

A iniciativa é do Chefe do Poder Executivo, o que se mostra adequado, pois trata de matéria de planejamento urbano e administração municipal e envolve atuação de órgãos da Administração (SEMUP, fiscalização, aprovação de projetos).

A iniciativa do projeto de lei em tela, é, portanto, formalmente constitucional.

II.III - Da constitucionalidade material.

O projeto, em linhas gerais, observa os princípios constitucionais:

- Função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF);
- Política urbana (art. 182, CF);
- Interesse público e ordenamento territorial.

O teor do projeto de lei também estabelece que:

- Parâmetros urbanísticos mínimos (art. 6º);
- Sistema viário interno (art. 7º);
- Áreas verdes obrigatórias (art. 8º);
- Infraestrutura mínima (art. 10);
- Procedimento administrativo de aprovação (arts. 11 a 14).

Tais previsões elencadas acima estão em consonância com a Lei nº 6.766/1979, Estatuto da Cidade e princípios da administração pública.

Portanto, em tese, o projeto de lei em tela é materialmente constitucional.



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO**

II.IV – Pontos de POSSÍVEL INCONSTITUCIONALIDADE/ILEGALIDADE.

Em análise minuciosa do projeto de lei em tela, identifica-se **algumas ressaltar que merecem destaque**, vejamos:

→ IPTU – Fato Gerador (Art. 20 do Projeto) - prevê que o IPTU incidirá apenas após registro do empreendimento e após emissão do Termo de Vistoria e Conclusão de Obras (TVCO). Todavia, conforme o **art. 32 do CTN**, o fato gerador do IPTU é *“a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel urbano”*. Ou seja, **independe da conclusão das obras**.

A própria Nota Técnica Fazendária aponta inconsistência nesse ponto.

Dito isso, pode haver **inconstitucionalidade indireta (violação ao CTN – norma nacional)** e pode haver uma **Possível renúncia de receita sem estimativa de impacto (art. 14 da LRF)**.

→ ITBI – Não Incidência (Art. 21 do Projeto) - O projeto estabelece hipóteses de não incidência de ITBI. Embora parte da previsão esteja correta (ausência de transmissão), há risco de interpretação como **benefício fiscal indevido** e conflito com o **art. 156, II, da CF**.

Diante disso, recomendamos que haja **necessidade de ajuste redacional**, para evitar inconstitucionalidade.

→ Dispensa de Área Institucional - O projeto dispensa a exigência de áreas institucionais em condomínios de lotes (art. 9º). Embora haja fundamento na natureza privada do condomínio, tal dispensa pode comprometer o interesse público e contrariar diretrizes urbanísticas do Estatuto da Cidade.

Diante disso, ressaltamos que a **legalidade condicionada** à compatibilidade com Plano Diretor.

→ Ausência de Vinculação Expressa ao Plano Diretor - A Nota Técnica Urbanística recomenda vinculação ao zoneamento urbano. Por tal motivo, pode haver **ilegalidade parcial** se não houver compatibilização expressa com o Plano Diretor.

II.V – Da legalidade.

De modo geral, o projeto de lei observa a Lei nº 6.766/1979, está alinhado à Lei nº 13.465/2017 e atende ao Estatuto da Cidade.



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO**

Contudo, apresenta **vícios pontuais**, especialmente no aspecto tributário (IPTU e ITBI) e necessidade de ajustes técnicos urbanísticos.

III - CONCLUSÃO.

Diante da análise jurídica, esta Procuradoria opina:

- O projeto de lei é formalmente constitucional;
- É parcialmente constitucional no aspecto material;
- **Em regra:** LEGAL;
- **Com ressalvas:** PARCIALMENTE ILEGAL.

Concluindo isso, esta Procuradoria Jurídica recomenda pela **APROVAÇÃO** do projeto lei, porém, **COM RESSALVAS E RECOMENDAÇÕES**, especialmente para:

- Adequar o dispositivo referente ao IPTU ao art. 32 do CTN;
- Ajustar a redação sobre ITBI para evitar conflito com a Constituição;
- Prever expressamente a compatibilidade com o Plano Diretor;
- Reavaliar a dispensa de áreas institucionais;
- Verificar eventual impacto orçamentário (LRF, art. 14).

Caso tais ajustes não sejam realizados, há risco de **questionamento judicial por inconstitucionalidade parcial**.

Por fim, para confecção do presente instrumento, é de ser observada a isenção do profissional e o seu caráter opinativo (Art. 2º, § 3º da Lei 8.906/1994 – ESTATUTO DA OAB), corroborado este entendimento pela liberdade administrativa do responsável, gestor, já que este poderá ou não seguir a opinião técnica segundo sua conveniência e finalidade.

Salvo melhor juízo, é este o parecer em 04 (quatro) laudas.

São Miguel do Guaporé/RO, 16 de abril de 2026.

GLEYSON CARDOSO FIDELIS RAMOS
Procurador Jurídico Adjunto – OAB/RO 6.891
Portaria 043/26 GPCMSMG-RO.