



CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PARECER DA COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL, MOBILIDADE URBANA, LOGÍSTICA, CIÊNCIA, TECNOLOGIA, INDÚSTRIA E EMPREENDEDORISMO

PROCESSO Nº: 2452/2025

PROJETO DE LEI Nº 620/2025

AUTORIA: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 620/2025 ANEXO A MENSAGEM Nº 018, DE 10 DE ABRIL DE 2025- Projeto de Lei, com a seguinte ementa: "Institui instrumentos de aplicação de política de desenvolvimento urbano no âmbito do Município da Serra".

I. RELATÓRIO

Trata-se de análise do Projeto de Lei nº 620/2025, de autoria do Chefe do Poder Executivo Municipal, que visa regulamentar a aplicação de importantes instrumentos de política de desenvolvimento e expansão urbana em conformidade com o Plano Diretor Municipal Sustentável (PDMS) da Serra.

A proposição legislativa foi encaminhada a esta Casa de Leis e, após sua leitura em plenário, foi distribuída para análise das comissões permanentes. A Procuradoria Jurídica desta Casa e a Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final (CLJR) já emitiram seus respectivos pareceres, ambos opinando pela constitucionalidade, legalidade e regular tramitação da matéria.



Autenticar documento em <https://serra.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 34003700380039003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Rua Major Pissarra, 245 - Centro - Serra - ES - CEP: 29.176-020 – TEL: (27) 3251-8300





CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

O projeto detalha a aplicação de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), tais como:

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Direito de Preempção;
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Proteção do patrimônio cultural e natural.

O objetivo central é dotar o Município de ferramentas jurídicas e urbanísticas para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território.

Cabe a esta Comissão de Infraestrutura, em sua competência temática, analisar o mérito do projeto, especialmente no que tange ao seu impacto sobre a infraestrutura urbana, os serviços públicos e o desenvolvimento ordenado do Município.

II. ANÁLISE

O Projeto de Lei nº 620/2025 representa um avanço significativo para a política urbana do Município da Serra, alinhando a legislação municipal às diretrizes do Estatuto da Cidade e ao novo Plano Diretor Municipal Sustentável. A regulamentação desses instrumentos é fundamental para que a administração pública possa induzir um desenvolvimento urbano mais qualificado, combater a especulação imobiliária e otimizar o uso da infraestrutura já instalada.





CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

1. Impacto na Infraestrutura e no Desenvolvimento Urbano

Os instrumentos propostos têm impacto direto na gestão da infraestrutura urbana. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), por exemplo, é uma ferramenta crucial para avaliar as repercussões de grandes empreendimentos. Ele permite que o Poder Público exija, previamente, as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias para evitar a sobrecarga em sistemas de mobilidade, saneamento, saúde e educação. A jurisprudência pátria reconhece a legitimidade do EIV como mecanismo de planejamento e controle urbano, essencial para garantir a qualidade de vida da população.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), por sua vez, gera recursos que devem ser aplicados, prioritariamente, em melhorias na infraestrutura, habitação de interesse social e proteção de áreas de interesse ambiental e cultural. Trata-se de uma justa contrapartida que o empreendedor oferece à sociedade por utilizar o potencial construtivo adicional do terreno, contribuindo para o financiamento do próprio desenvolvimento urbano.

O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, juntamente com o IPTU progressivo no tempo, são mecanismos eficazes para combater os vazios urbanos e a ociosidade de imóveis em áreas dotadas de infraestrutura. Ao incentivar a ocupação de terrenos não utilizados, o projeto otimiza os investimentos públicos já realizados em redes de água, esgoto, energia e transporte, evitando a expansão desnecessária e onerosa da mancha urbana.





CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

2. Alinhamento com a Legislação e a Jurisprudência

A proposição está em plena conformidade com o arcabouço legal federal, notadamente o artigo 182 da Constituição Federal e o Estatuto da Cidade. Os tribunais superiores têm reiteradamente validado a competência municipal para legislar sobre política urbana e instituir instrumentos que visem o cumprimento da função social da propriedade.

A regulamentação proposta pelo PL 620/2025 reflete as melhores práticas de planejamento urbano e encontra amparo em decisões judiciais que valorizam a autonomia municipal para adaptar os instrumentos do Estatuto da Cidade à sua realidade local, desde que observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e o devido processo legal.

3. Inovação e Aprimoramento

O projeto inova ao detalhar os procedimentos para a aplicação de cada instrumento, conferindo maior segurança jurídica tanto para a administração pública quanto para os cidadãos e empreendedores. A clareza das regras para o EIV, o cálculo da OODC e a notificação para o parcelamento compulsório são exemplos do cuidado técnico na elaboração da norma.

Adicionalmente, a ênfase na proteção do patrimônio histórico e ambiental, integrada aos demais instrumentos, demonstra uma visão de desenvolvimento que não se limita ao aspecto edilício, mas que valoriza a identidade cultural e a sustentabilidade ambiental do município.





CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Considerando a análise, a aprovação do projeto é medida que se impõe para o fortalecimento da capacidade de planejamento e gestão urbana do Município, com impactos positivos diretos na qualidade, eficiência e sustentabilidade da infraestrutura local.

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, e considerando a manifesta importância da matéria para a infraestrutura e o desenvolvimento de nosso município, bem como a regularidade formal e material da proposição, atestada pelos pareceres da Procuradoria e da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, **opinamos pelo prosseguimento do Projeto de Lei nº 620/2025.**

Sala das Comissões, 06 de novembro de 2025.

VEREADOR FRED
Presidente Relator

VEREADOR RAFAEL ESTRELA DO MAR
Vice-Presidente

VEREADOR GEORGE GUANABARA
Secretário



Autenticar documento em <https://serra.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 340037003800380039003A00540052004100. Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Rua Major Pissarra, 245 - Centro - Serra - ES - CEP: 29.176-020 – TEL: (27) 3251-8300
Brasileira - ICP-Brasil.

