



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI
SALA DAS COMISSÕES**

**COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.
COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS.
COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, AGRICULTURA E PECUÁRIA E MEIO
AMBIENTE.
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.**

PARECER DE COMISSÃO Nº 106/2025

REF. PROJETO DE LEI GP Nº 036/2025

SÚMULA: “*Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Amambai-MS, e dá outras providências*”.

Após análise do Projeto de Lei GP nº 036/2025, de iniciativa do Executivo Municipal, durante a reunião os membros das Comissões deliberaram o que segue:

I. SÍNTESE

Reuniram-se conjuntamente as Comissões Permanentes de **Legislação, Justiça e Redação Final; Obras e Serviços Públicos; Indústria, Comércio, Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente; e Finanças e Orçamento**, com a presença de todos os vereadores, para análise do **Projeto de Lei GP nº 036/2025**, que institui a nova Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Amambai/MS.

No curso dos trabalhos, a **Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final** apresentou relatório técnico detalhado acerca da constitucionalidade, legalidade, técnica legislativa e compatibilidade sistêmica do projeto, bem como expôs e fundamentou as emendas propostas, promovendo amplo debate entre os membros das Comissões.

II. ANÁLISE TÉCNICA E JURÍDICA

No exame do Projeto de Lei nº 036/2025, as Comissões concentraram seus estudos nos seguintes **eixos centrais**:

1. Integração com o Plano Diretor Municipal

Verificou-se a necessidade de **alinhamento integral da Lei de Parcelamento do Solo ao Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 099/2024)**, enquanto instrumento básico da política urbana, razão pela qual foram propostas emendas destinadas a:

- reforçar a **vinculação expressa ao Plano Diretor**, inclusive no preâmbulo e nos dispositivos iniciais da lei;
- assegurar a **interpretação sistêmica e coordenada** com o Código de Obras e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- evitar conflitos normativos e interpretações isoladas dos instrumentos urbanísticos.

2. Adequação dos parâmetros urbanísticos e dimensionais

As Comissões procederam à análise crítica dos **parâmetros mínimos de parcelamento**, especialmente no que se refere:

Câmara Municipal de Amambai





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI SALA DAS COMISSÕES

- às **dimensões mínimas de lotes e testadas**, com foco na compatibilização com a realidade urbana consolidada e com as políticas habitacionais;
- à necessidade de permitir **maior flexibilidade urbanística**, sem prejuízo à infraestrutura, à salubridade urbana e à função social da propriedade.

3. Racionalização dos procedimentos administrativos

Foram examinados os dispositivos que tratam dos **procedimentos de aprovação, análise e tramitação administrativa**, sendo identificadas oportunidades de:

- redução de exigências excessivamente formais;
- adequação de prazos administrativos;
- ajustes em escalas gráficas e documentação técnica exigida, visando maior eficiência, clareza e segurança jurídica.

4. Segurança jurídica e situações consolidadas

As Comissões destacaram a importância de tratamento adequado às **situações consolidadas**, propondo ajustes normativos para:

- assegurar previsibilidade jurídica a parcelamentos protocolados ou implantados sob a égide de legislações anteriores;
- evitar retroatividade indevida de exigências urbanísticas;
- resguardar o princípio da confiança legítima.

5. Função instrumental da Lei de Parcelamento do Solo

Restou assentado que a Lei de Parcelamento do Solo deve atuar como **instrumento de execução da política urbana**, e não como norma isolada, devendo:

- viabilizar o desenvolvimento urbano ordenado;
- atender às diretrizes de interesse social;
- dialogar permanentemente com os demais instrumentos de planejamento territorial.

III. CONCLUSÃO E VOTO

Após detida análise técnica, jurídica, urbanística, ambiental e financeira, as Comissões Permanentes entenderam que o **Projeto de Lei GP nº 036/2025**:

- atende aos pressupostos constitucionais e legais;
- revela-se adequado à política urbana municipal;
- apresenta melhorias substanciais em relação à legislação anterior;
- **beneficia-se das emendas propostas**, que corrigem inconsistências, aperfeiçoam a técnica legislativa e promovem maior integração normativa.

Diante do exposto, as Comissões Permanentes **opinam favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei GP nº 036/2025, com as emendas apresentadas**, na forma do **Anexo** que acompanha este Parecer.

Pelas conclusões, eis o Parecer.

Sala das Comissões, 15 de dezembro de 2025.





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI
SALA DAS COMISSÕES**

**ANEXO ÚNICO
CONSOLIDAÇÃO DE EMENDAS – PL GP Nº 036/2025
Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Amambai/MS
(Organizadas segundo a ordem dos artigos da Lei)**

EMENDA ADITIVA Nº 01

(Inclusão de referência expressa ao Plano Diretor no Preâmbulo)

Inclua-se no Preâmbulo do Projeto de Lei nº 036/2025 a seguinte expressão:

“considerando a necessidade de compatibilizar o parcelamento do solo às diretrizes do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 099/2024), especialmente no que concerne ao planejamento territorial e à função social da propriedade,”

Justificativa:

Refina o preâmbulo da norma, assegurando alinhamento jurídico e coerência sistêmica com o Plano Diretor Municipal, nos termos do Estatuto da Cidade.

EMENDA ADITIVA Nº 02

(Criação do art. 1º-A — Instrumentos urbanísticos do Plano Diretor)

Inclua-se, após o art. 1º, o seguinte artigo:

“**Art. 1º-A.** O parcelamento do solo observará os instrumentos urbanísticos previstos no art. 27 da Lei Complementar nº 099/2024, incluindo, quando aplicável, o direito de preempção, a outorga onerosa do direito de construir, as operações urbanas consorciadas e as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.”

Justificativa:

Estabelece vínculo direto entre a Lei de Parcelamento do Solo e os instrumentos executivos da política urbana previstos no Plano Diretor.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 03

(Compatibilização do art. 8º com o art. 23 — parâmetros mínimos de lotes)

Dê-se aos incisos I, II e III do art. 8º a seguinte redação:

“**Art. 8º.** Todo parcelamento do solo urbano, na forma de desmembramento, desdobro ou remembramento, deverá atender às seguintes condições:

I – lote mínimo de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

II – testada mínima de 10,00 m (dez metros), quando o lote estiver localizado em esquina;

III – testada mínima de 6,00 m (seis metros), quando o lote não estiver localizado em meio de quadra.”

Mantêm-se inalterados os demais incisos e parágrafos.





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI
SALA DAS COMISSÕES**

Justificativa:

Assegura coerência sistêmica entre os parâmetros de parcelamento e as dimensões mínimas de lotes previstas nesta Lei.

EMENDA ADITIVA N° 04

(Salvaguarda para edificações anteriores — art. 8º)

Acrescentem-se os §§ 2º-A e 2º-B ao art. 8º, com a seguinte redação:

“§ 2º-A. As exigências previstas neste artigo não se aplicam às edificações regularmente existentes antes da vigência desta Lei, nem àquelas cujos processos de licenciamento tenham sido protocolados anteriormente à sua entrada em vigor.

§ 2º-B. Nos casos em que o desmembramento, desdobro ou remembramento envolver edificação preexistente, será admitido o enquadramento segundo os parâmetros vigentes à época da aprovação da obra, salvo opção expressa do interessado pela aplicação dos parâmetros atuais.”

Justificativa:

Garante segurança jurídica e afasta a retroatividade indevida de exigências urbanísticas.

EMENDA MODIFICATIVA N° 05

(Redução do prazo de aprovação — art. 10)

Dê-se ao caput do art. 10 a seguinte redação:

“Art. 10. De posse de toda a documentação, o setor competente expedirá a aprovação no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis para remembramentos, desdobros ou desmembramentos, desde que comprovada a exatidão do projeto e da documentação apresentada.”

Justificativa:

Adequa o procedimento aos princípios da eficiência administrativa e da razoável duração do processo.

EMENDA MODIFICATIVA N° 06

(Alteração da escala gráfica — art. 11, inciso III)

No inciso III do art. 11, onde se lê:

“na escala 1:1.000 (um para mil)”

Passa a constar:

“na escala 1:1.200 (um para mil e duzentos)”.

Justificativa:

Ajuste técnico que mantém adequada representação gráfica e compatibilidade com a análise administrativa.

EMENDA MODIFICATIVA N° 07

(Restrição da exigência de curvas de nível — art. 11, inciso III, alínea “d”)

Câmara Municipal de Amambai





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI
SALA DAS COMISSÕES**

Dê-se à alínea “d” do inciso III do art. 11 a seguinte redação:

“d) relevo, por curvas de nível a cada 1 (um) metro e perfil do terreno, exigível apenas nos casos de desdobro e remembramento.”

Justificativa:

Elimina exigência desnecessária em desmembramentos simples, reduzindo burocracia sem prejuízo técnico.

EMENDA ADITIVA Nº 08

(Criação do art. 14-A — Integração com LUOS e Código de Obras)

Inclua-se, após o art. 14, o seguinte artigo:

“**Art. 14-A.** O parcelamento do solo deverá observar as diretrizes territoriais, ambientais e urbanísticas previstas no Plano Diretor Municipal, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras e Edificações.”

Justificativa:

Promove a integração sistêmica das normas urbanísticas municipais, evitando conflitos interpretativos.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 09

(Alteração do art. 23 — Dimensões dos lotes)

Dê-se aos incisos I e II do art. 23 a seguinte redação:

“**Art. 23.** As dimensões dos lotes variam em função da modalidade do loteamento, a saber:

I – Loteamento Convencional: 50% dos lotes com área mínima de 250 m² e 50% com área mínima de 150 m², com testada mínima de 10,00 m para lotes de esquina e 6,00 m para lotes de meio de quadra;

II – Loteamento de Interesse Social: 50% dos lotes com área mínima de 250 m² e os demais com área mínima de 150 m², com testada mínima de 10,00 m para lotes de esquina e 6,00 m para lotes de meio de quadra.”

Permanece inalterado o inciso III.

Justificativa:

Adequa os parâmetros às demandas habitacionais e aos padrões urbanos consolidados.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 10

(Redução do prazo para aprovação do anteprojeto — art. 37, § 1º)

Dê-se ao § 1º do art. 37 a seguinte redação:





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI
SALA DAS COMISSÕES

“§ 1º. O Município aprovará o anteprojeto de urbanismo no prazo de 20 (vinte) dias úteis, uma vez apresentados todos os documentos indicados nesta Lei e satisfeitas todas as exigências técnicas.”

Justificativa:

Compatibiliza o prazo com políticas de desburocratização e eficiência administrativa.



Documento assinado digitalmente
EDER PAULO PINZAN MENDONÇA
Data : 15/12/2025 19:00:04
CPF:***.***.471-77

Éder Paulo Pinzan Mendonça
Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final
Relator



Documento assinado digitalmente
JOSE ROBERTO DOS SANTOS
Data : 15/12/2025 19:12:42
CPF:***.***.071-04

José Roberto dos Santos
Presidente da Comissão de Obras e Serviços Públicos
Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento



Documento assinado digitalmente
CASSIANO DUTRA CARDOZO
Data : 15/12/2025 18:57:44
CPF:***.***.101-69

Cassiano Dutra Cardozo
Presidente da Comissão de Indústria, Comércio, Agricultura e Meio Ambiente



Documento assinado digitalmente
JOANIR MARTINS
Data : 15/12/2025 19:01:30
CPF:***.***.171-53

Joanir Martins
Membro – CICAPMA



Documento assinado digitalmente
RUNES DE OLIVEIRA
Data : 15/12/2025 18:40:00
CPF:***.***.501-72

Runes de Oliveira
Vice-Presidente – COSP



Documento assinado digitalmente
SUZANA ULISSES DA SILVA
Data : 15/12/2025 19:17:58
CPF:***.***.961-66

Suzana Ulisses da Silva
Vice-Presidente – CFO



Documento assinado digitalmente
PAULO SERGIO GOMES DA SILVA
Data : 15/12/2025 18:28:37
CPF:***.***.191-68

Paulo Sérgio Gomes da Silva
Vice-Presidente – CICAPMA



Documento assinado digitalmente
TALYTA ESCOBAR DA SILVA DIAS
Data : 15/12/2025 18:41:40
CPF:***.***.671-78

Talyta Escobar da Silva Dias
Vice-Presidente – CLJRF e Membro – CFO

Câmara Municipal de Amambai

