



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO E
OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE
Nº. 22 DE 31 DE MARÇO DE 2026

ASSUNTO: PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº. 16, DE 12 de junho de 2024, “Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes na zona rural do Município de Nova Andradina-MS, para fins de criação de Chácaras de Lazer e/ou Sítio de Recreio, e dá outras providências.”

RELATOR: Márcia Lobo Grigolo – PODEMOS
Adelar Belo - PT

HISTÓRICO: O presente tem por finalidade disciplinar a implantação de condomínios horizontais de lotes na zona rural do Município de Nova Andradina/MS, voltados à criação e regularização de chácaras de recreio e sítios de lazer.

CONCLUSÃO: Após análise do teor, do mérito do Projeto e observação dos princípios constitucionais e de acordo com consulta ao departamento jurídico desta casa de Leis, a Comissão de Justiça e Redação acata as emendas apresentadas pelo Jurídico desta casa de Leis, conforme Parecer 74-2026, sendo elas;

Para a conformação técnico-jurídica do Projeto de Lei em exame, reputo imprescindível a adoção das emendas abaixo, extraídas das manifestações técnicas da SEMINFRA, da SEMUSP, do COMPLAN e da SEMADI. A instrução superveniente demonstrou que, na redação originária, a proposição não absorve de modo suficiente as condicionantes urbanísticas, ambientais, sanitárias e operacionais apontadas pelos órgãos técnicos municipais, razão pela qual sua tramitação, em bases juridicamente seguras, reclama o aperfeiçoamento normativo a seguir especificado.

Emenda 1 — Art. 8º — Estudo de Impacto de Vizinhança

Redação nova:

Acrescente-se ao art. 8º o seguinte inciso:

“Art. 8º (...)

VIII – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, contemplando, no mínimo, os impactos sobre o sistema viário, drenagem, pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos, ruídos, iluminação, atividades agropecuárias do entorno e demais interferências sobre a ocupação rural vizinha, assegurada a ciência ou notificação dos confrontantes.

Base técnica: SEMADI recomendou expressamente a exigência de EIV com anuência dos confrontantes; SEMUSP e SEMINFRA apontaram a necessidade de enfrentamento técnico de drenagem, sistema viário e impactos operacionais.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Emenda 2 — Art. 5º — Zoneamento específico

Redação nova:

“Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins de recreio e lazer em zonas rurais localizadas em raio compreendido entre 1,0 km (um quilômetro) e 15,0 km (quinze quilômetros) do perímetro urbano, desde que inseridas em Zoneamento Específico para Chácaras de Lazer, definido em lei municipal.

Parágrafo único. O Zoneamento Específico de que trata este artigo dependerá de lei municipal, vedada sua instituição por decreto.”

Base técnica: SEMADI recomendou a criação de zoneamento específico para chácaras de lazer, a fim de evitar conflitos futuros com atividades produtivas.

Emenda 3 — Art. 5º — Marco temporal da regularização

Redação nova:

Acrescente-se parágrafo ao art. 5º com a seguinte redação:

“§ __. A regularização de empreendimentos de que trata esta Lei somente alcançará parcelamentos, ocupações ou núcleos já implantados até a data de entrada em vigor desta Lei, vedada sua utilização como fundamento para legitimar ocupações futuras constituídas em desconformidade com a disciplina urbanística e ambiental aplicável.”

Base técnica: COMPLAN recomendou explicitar que a regularização se limitasse a empreendimentos surgidos antes do advento da lei.

Emenda 4 — Art. 3º ou art. 4º — Uso unifamiliar e vedação de moradia principal

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

“Art. __. As unidades resultantes do condomínio horizontal de lotes disciplinado por esta Lei destinam-se a uso unifamiliar, voltado a chácara de lazer e sítio de recreio, vedada sua caracterização como moradia principal ou como mecanismo de formação de núcleo urbano residencial permanente incompatível com a zona rural e com o ordenamento territorial municipal.”

Base técnica: COMPLAN apontou a necessidade de utilização unifamiliar, sem caracterização de moradia principal; SEMADI alertou para o risco de desvio da finalidade recreativa e de conversão prática em ocupação residencial permanente.

Emenda 5 — Art. 8º, VII, “b” — Abastecimento hídrico e outorga

Redação nova:

“b) O abastecimento de água potável para os lotes derivados do processo de loteamento



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

poderá ser feito por rede particular construída pelo loteador, inclusive mediante poço tubular, caixa d'água e ramais de distribuição, desde que comprovada sua viabilidade técnica por projeto e memoriais de cálculo assinados por profissional habilitado, bem como mediante prévia licença ambiental e outorga do órgão competente, quando exigíveis.”

Base técnica: SEMADI recomendou que, após a aprovação preliminar, fosse exigida licença ambiental e outorga para perfuração de poço tubular destinado ao fornecimento de água potável.

Emenda 6 — Art. 6º — APP, Reserva Legal e faixa de proteção

Redação nova:

*“VI – áreas de Reserva Legal registrada;
VII – áreas de Preservação Permanente;
VIII – áreas situadas em faixas de proteção técnica necessárias à preservação de Área de Preservação Permanente, Reserva Legal, flora, fauna e corredores ecológicos do entorno.*

*§ __. O projeto deverá demonstrar, por responsável técnico habilitado, a observância das distâncias de segurança em relação às Áreas de Preservação Permanente e às Reservas Legais, vedada a implantação de lotes, vias, equipamentos comuns ou estruturas de apoio em desconformidade com tais restrições.”***

Base técnica: SEMADI recomendou o estabelecimento de distância segura em relação a APP e Reserva Legal.

Emenda 7 — Art. 8º, VII, “e” — Tratamento de efluentes

Redação nova:

“e) Rede de coleta de esgoto, ou solução alternativa, previamente aprovada pelo órgão competente, que deverá ser projetada dentro da área a ser loteada até o ponto de ligação determinado pela concessionária local; na hipótese de dispensa de rede coletiva, deverá ser apresentado projeto de sistema independente de esgotamento sanitário, com caixas sépticas, sumidouros ou solução equivalente, observada a NBR 17076/2024, ou outra norma técnica que a substitua, quando se tratar de tratamento individualizado;”

Base técnica: SEMADI recomendou expressamente a observância da NBR 17076/2024 para soluções individualizadas de tratamento de efluentes.

Emenda 8 — Novo artigo — Gestão de resíduos sólidos

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

“Art. __. O empreendimento deverá prever solução adequada para acondicionamento, coleta, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados, observadas as exigências dos órgãos municipais competentes e a responsabilidade do empreendedor ou da entidade condominial pela manutenção das estruturas internas necessárias à prestação do serviço.”



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Base técnica: COMPLAN recomendou ajuste expresso sobre a responsabilidade pelo tratamento dos resíduos sólidos; SEMUSP apontou impacto direto do empreendimento sobre coleta de lixo e manutenção de serviços; SEMADI também assinalou a geração de resíduos como aspecto relevante do projeto.

Emenda 9 — Novo artigo — Compatibilização com atividades rurais do entorno

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

“Art. __. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à demonstração de compatibilidade com as atividades rurais e produtivas existentes no entorno, especialmente pecuária, confinamento, agricultura mecanizada, pulverização agrícola e demais usos regularmente instalados, de modo a prevenir conflitos de vizinhança e desvio da vocação territorial da área.”

Base técnica: SEMADI apontou conflitos potenciais com pecuária, odores, pulverização agrícola e demais usos rurais do entorno.

Emenda 10 — Novo artigo — Vedação ao reparcelamento

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

*“Art. __. É vedado o reparcelamento, desdobro, fracionamento sucessivo ou qualquer expediente que importe, direta ou indiretamente, em nova subdivisão irregular das unidades originadas do condomínio horizontal de lotes disciplinado por esta Lei.
Parágrafo único. A vedação de que trata o caput alcança, inclusive, as hipóteses em que a subdivisão venha a ser pretendida sob fundamento sucessório, negocial ou possessório, quando implique desfiguração da unidade originária aprovada.”*

Base técnica: SEMADI recomendou a introdução de trava normativa apta a impedir reparcelamento, inclusive em hipóteses de sucessão familiar.

Emenda 11 — Anexo 01 — Área mínima do lote

Redação nova:

*“Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m²): 2.000,00
Área Mínima do Lote de Esquina (m²): 2.000,00”*

Base técnica: SEMINFRA recomendou metragem mínima superior para os lotes do PL nº 16/2024, de modo a compatibilizar o empreendimento com a lógica de ocupação rural de lazer e com a baixa densidade pretendida.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
"Prédio Antonio Francisco Ortega Batel"
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Emenda 12 — Anexo 01 — Testada mínima

Redação nova:

"Testada Mínima do Lote (m)

Meio de quadra: mínimo de 15,00 metros, admitida ampliação por exigência técnica do projeto aprovado

Esquina: mínimo de 15,00 metros, admitida ampliação por exigência técnica do projeto aprovado"

Base técnica: SEMINFRA recomendou parâmetros urbanísticos mais rigorosos de conformação do parcelamento, inclusive quanto à estrutura física dos lotes.

Observação técnica: aqui preservei a base atualmente prevista no projeto, mas abri margem expressa para elevação do parâmetro na aprovação técnica, evitando que o texto legal fique mais permissivo do que a instrução urbanística recomenda.

Emenda 13 — Anexo 01 — Largura de vias internas

Redação nova:

"Largura de ruas (m): 12,00, compreendendo 8,00 metros de pista de rolamento e 2,00 metros de passeio em cada lado, ou outro dimensionamento superior fixado em projeto aprovado pelo órgão técnico municipal."

Base técnica: SEMINFRA recomendou caixa viária mínima substancialmente superior à prevista no texto originário; COMPLAN também apontou necessidade de revisão das metragens e de ordenamento viário.

Emenda 14 — Anexo 01 — Taxa máxima de ocupação

Redação nova:

"Taxa de Ocupação máxima (%): 50%"

Base técnica: SEMINFRA recomendou a fixação de taxa máxima de ocupação, a fim de conferir densidade urbanística mínima ao regime proposto.

Emenda 15 — Novo artigo ou Anexo 01 — Drenagem e infraestrutura mínima

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

"Art. __. A aprovação do empreendimento dependerá da apresentação e aprovação de solução técnica de drenagem pluvial, sistema viário interno, acessos, eventual pavimentação exigida pelo órgão competente e demais obras de infraestrutura mínimas necessárias à segurança, funcionalidade e manutenção do parcelamento."

Base técnica: SEMUSP condicionou a viabilidade à observância de drenagem e pavimentação; SEMINFRA também indicou a necessidade de parâmetros objetivos de infraestrutura.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Emenda 16 — Novo artigo — Georreferenciamento e memorial técnico

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

“Art. __. O projeto do empreendimento deverá ser acompanhado de planta georreferenciada da área total e das unidades projetadas, bem como de memorial técnico descritivo com identificação dos limites, confrontações e marcos geodésicos, na forma exigida pelos órgãos técnicos competentes.”

Base técnica: COMPLAN recomendou a apresentação de georreferenciamento do empreendimento e de cada lote, com monografia dos marcos geodésicos.

Emenda 17 — Novo artigo — Ordenamento viário

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

“Art. __. O empreendimento deverá observar ordenamento viário interno compatível com os acessos existentes e projetados, contemplando hierarquia de circulação, segurança, identificação das vias e compatibilidade com as exigências de mobilidade e manutenção previstas pelos órgãos municipais competentes.”

Base técnica: COMPLAN recomendou a inclusão de disciplina específica de ordenamento viário.

Emenda 18 — Novo artigo — Restrições de uso comercial incompatível

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

“Art. __. É vedada, no âmbito do empreendimento disciplinado por esta Lei, a exploração de atividade comercial incompatível com a finalidade de chácara de lazer e sítio de recreio, especialmente a comercialização de bebida alcoólica, bem como aquela que comprometa o sossego, a segurança, a destinação urbanística da área ou gere incremento indevido de fluxo, impacto ou adensamento não compatível com o regime jurídico instituído.”

Base técnica: COMPLAN recomendou explicitação restritiva quanto à mercantilização de bebida alcoólica. Ampliei a sugestão pontual em cláusula normativa mais ampla e melhor ajustada ao texto legal.

Emenda 19 — Anexo 01 — Cercamento

Redação nova:

“Cercamento: deverá observar padrão definido em projeto aprovado pelo órgão técnico municipal, admitindo-se postes de madeira, concreto, alambrado ou solução equivalente, desde que compatível com a segurança, a finalidade do empreendimento e a preservação da paisagem rural.”



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Base técnica: SEMINFRA indicou a necessidade de disciplinar de forma técnica o fechamento perimetral do empreendimento.

Emenda 20 — Art. 8º ou novo artigo — Pareceres e manifestações técnicas setoriais

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

“Art. __. A aprovação do empreendimento dependerá da prévia manifestação da Secretaria Municipal competente em matéria de meio ambiente, da Secretaria Municipal competente em matéria de infraestrutura e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, sem prejuízo da oitiva de outros órgãos setoriais quando a natureza do projeto assim exigir.”

Base técnica: COMPLAN recomendou a oitiva de órgãos setoriais; a própria instrução do processo legislativo demonstrou a relevância da manifestação da SEMINFRA, da SEMUSP e da SEMADI para a conformação material do projeto.

Emenda 21 — Art. 5º — Raio-limite para novas demarcações

Redação nova:

Acrescente-se parágrafo ao art. 5º com a seguinte redação:

“§ __. As novas demarcações e implantações de empreendimentos abrangidos por esta Lei somente serão admitidas dentro do raio territorial previsto no caput, vedada sua aprovação fora dos limites ali estabelecidos, ainda que sob a denominação de regularização, ampliação, remembramento ou outra forma de expansão.”

Base técnica: COMPLAN recomendou a inclusão de raio-limite para construção de novas demarcações.

Emenda 22 — Novo artigo — Observância da Resolução SEMADESC/MS nº 064/2024

Redação nova:

Acrescente-se artigo com a seguinte redação:

“Art. __. A implantação, regularização, aprovação e funcionamento dos empreendimentos disciplinados por esta Lei observarão, no que couber, as exigências de licenciamento ambiental e os parâmetros técnicos estabelecidos na Resolução SEMADESC/MS nº 064, de 20 de agosto de 2024, ou em outra norma estadual que a substitua ou altere, sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.”

Base técnica: A Resolução SEMADESC/MS nº 064/2024 instituiu a obrigatoriedade de licenciamento ambiental para condomínios e outras aglomerações humanas em área rural, fixando exigências técnicas específicas sobre abastecimento de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos, drenagem, CAR-MS e regularização ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

É o parecer.

Sala das Comissões, em 31 de março de 2026.

JOSENILDO CEARÁ - PT
Presidente da Comissão de Justiça e Redação

MARCIA BATISTA LOBO GRIGOLO - PODEMOS
Relatora da Comissão de Justiça e Redação

GABRIELA CARNEIRO DELGADO - MDB
Membro da Comissão de Justiça e Redação

JOSÉ BENEDITO DE OLIVEIRA MACHADO
Presidente da Comissão de Obras,
Serviços Públicos e Meio Ambiente

ADELAR BELO
Relator da Comissão de Obras,
Serviços Públicos e Meio Ambiente

ALESSANDRO MOREIRA CHAVES
Membro Serviços Públicos e Meio Ambiente