



## PARECER JURÍDICO

**REFERÊNCIA:** PROJETO DE LEI Nº 04/2025/PMM.

**AUTORIA:** PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.

**EMENTA:** “AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA A COMPENSAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL COMPENSAÇÃO DO LOTEAMENTO ALTOS DO HORTO MARACAJU PELA REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM E PAVIMENTAÇÃO DAS AVENIDAS SENADOR JOSE FONTANILLAS FRAGELI E HORTO FLORESTAL, ALÉM DA EXECUÇÃO DE OBRAS DE UMA PRAÇA CONTENDO PISTA DE CAMINHADA ILUMINADA, ESTAÇÃO DE SAÚDE E ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA, EM CONFORMIDADE COM O QUE PRECEITUA O ART. 7º §10 LEI COMPLEMENTAR Nº 152/2021, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

**SOLICITANTE:** COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

**FINALIDADE:** ANÁLISE SOBRE A LEGALIDADE, VIABILIDADE E IMPACTO DO PROJETO DE LEI Nº 04/2025/PMM.

Inicialmente, cumpre salientar que o presente parecer jurídico tem por escopo a análise técnica das disposições do Projeto de Lei em epígrafe, com especial atenção à sua conformidade com as exigências constitucionais e legais. A avaliação da viabilidade da proposta em relação ao interesse público é reservada aos agentes políticos competentes. É de suma importância ressaltar que o parecer jurídico possui natureza estritamente técnico-opinativa.

Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal já se manifestou de forma inequívoca, asseverando que:



**"O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução ex officio da lei." (STF - MS: 24073 DF, Relator: CARLOS VELLOSO, Data de Julgamento 06/11/2002, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 31-10-2003)**

## **I - RELATÓRIO**

O presente parecer jurídico tem como objetivo analisar o Projeto de Lei nº 04/2025/PMM, que visa autorizar o Poder Executivo Municipal a contratar operação de crédito com a Caixa Econômica Federal, com a garantia da União, destinada ao financiamento de projetos de infraestrutura e saneamento no Município de Maracaju.

A proposição legislativa em análise busca viabilizar a captação de recursos financeiros para a realização de investimentos em áreas consideradas prioritárias para o desenvolvimento do Município.

O Projeto de Lei foi encaminhado à Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final para análise e emissão de parecer jurídico acerca de sua constitucionalidade, legalidade e adequação à técnica legislativa.

Considerando o teor da matéria, é a síntese do necessário para a emissão de parecer jurídico do mesmo.

## **II - DO PARECER**

O Projeto de Lei nº 04/2025/PMM, ora sob exame, tem como objetivo primordial autorizar o Poder Executivo Municipal a realizar a compensação de área institucional do Loteamento Altos do Horto Maracaju, mediante a execução de obras de infraestrutura e a construção de uma praça. Tal iniciativa encontra amparo no art. 7º, §10, da Lei Complementar nº 152/2021, que permite a compensação de áreas institucionais em loteamentos, desde que haja interesse público devidamente justificado e que a compensação seja realizada por meio de obras e serviços que beneficiem a população.



No que tange à competência, o projeto em questão é regular, uma vez que se trata de matéria relativa ao interesse local, nos termos do art. 30, da Constituição Federal, *in verbis*:

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

***I - legislar sobre assuntos de interesse local;***

*II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;*

Em apertada síntese, a CF/88 elencou competências de acordo com o âmbito de atuação e atenção de cada Ente federado, neste contexto, coube à União legislar sobre normas gerais (art. 24, XII e §1º da CF); aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente em âmbito regional e especial (art. 24, XII da CF) e aos Municípios legislar de acordo com o interesse local (artigo 30, I da CF) e, ainda, suplementar a legislação federal e estadual no que couber (art. 30, II da CF).

Verifica-se, portanto, que o Projeto de Lei em questão enseja a legalidade normativa, não contrariando os preceitos legais.

A Mensagem Executiva nº 005, de 21 de fevereiro de 2025, que acompanha o Projeto de Lei, destaca a importância da realização dessas obras para a melhoria da infraestrutura urbana e para a oferta de novos espaços de lazer e convivência para a população. A referida Mensagem ressalta que a compensação da área institucional é uma forma de garantir a realização dessas obras sem a necessidade de investimentos diretos por parte do Município.

No referido Projeto de Lei, é enfatizado que a compensação da área institucional está em consonância com o Plano Diretor do Município e com as diretrizes estabelecidas no orçamento municipal. A Mensagem ressalta que a compensação não comprometerá a capacidade do Município de honrar seus compromissos financeiros e de continuar entregando serviços públicos de qualidade à população.

A justificativa do Projeto de Lei demonstra que a compensação da área institucional é uma medida estratégica para o desenvolvimento do Município, que permitirá a realização de investimentos em áreas consideradas prioritárias, como infraestrutura urbana e lazer. A realização dessas obras contribuirá para a melhoria da qualidade de vida da população, para a valorização dos imóveis e para o aumento da arrecadação tributária do Município.

Conforme consta na justificativa do Projeto de Lei, a área institucional de 18.310,49 m<sup>2</sup> do Loteamento Altos do Horto Maracaju foi avaliada pela Comissão de Avaliação Municipal no Processo



Administrativo nº 1081.000006371/2024, alcançando o valor de R\$ 1.545.803,11 (um milhão quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e três reais e onze centavos). Em contrapartida, as obras de infraestrutura e a construção da praça estão orçadas em R\$ 2.167.565,60 (dois milhões cento e sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos).

Tal procedimento revela a diligência da Administração Municipal em promover uma avaliação técnica e criteriosa da área institucional, assegurando que a compensação seja conduzida de maneira justa e equitativa. A avaliação conduzida pela Comissão de Avaliação Municipal, por meio de processo administrativo próprio, confere transparência e segurança jurídica à operação, prevenindo questionamentos futuros e reforçando a lisura do processo.

Ademais, a circunstância de o valor das obras e serviços a serem executados em contrapartida à compensação da área institucional superar o valor da área em si evidencia o interesse público subjacente à compensação. O Município, ao receber um benefício de maior monta do que o valor da área compensada, demonstra o compromisso com o bem-estar da população e o desenvolvimento urbano.

A execução das obras de infraestrutura e a edificação da praça não apenas valorizam a região adjacente ao Polo Industrial e facilitam o acesso da população, mas também proporcionam um novo espaço de lazer e convivência, dotado de pista de caminhada e academia ao ar livre, promovendo o bem-estar e a qualidade de vida dos munícipes.

No que tange à análise dos artigos que compõem o Projeto de Lei, verifica-se que o Art. 1º autoriza a compensação da área institucional do Loteamento Altos do Horto Maracaju, especificando as obras e serviços que serão realizados em contrapartida. A redação deste artigo apresenta-se de forma clara e objetiva, atendendo aos requisitos legais para a autorização da compensação.

O Art. 2º, por sua vez, estabelece que a Procuradoria Jurídica do Município deverá elaborar os expedientes necessários para a formalização da compensação, com a confirmação da anuência da empresa loteadora às condições impostas. Este artigo, ao exigir a formalização da anuência da empresa loteadora, garante a segurança jurídica do processo de compensação, prevenindo litígios futuros e assegurando o cumprimento das obrigações assumidas.

Por fim, o Art. 3º atribui à Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo a responsabilidade pela fiscalização e recebimento da obra, e determina que o imóvel objeto da compensação seja gravado com caução



ao Município para garantir a execução da obra. Tal dispositivo legal visa assegurar a efetiva realização das obras e serviços previstos na compensação, atribuindo a responsabilidade pela fiscalização e recebimento à Secretaria competente e determinando a gravação do imóvel com caução, medida que confere maior segurança ao Município e à população.

Diante do exposto, a proposição legislativa em análise encontra-se em consonância com os princípios constitucionais da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, bem como com o interesse público no desenvolvimento urbano e na oferta de serviços públicos de qualidade à população. A autorização para a compensação da área institucional do Loteamento Altos do Horto Maracaju representa uma oportunidade para o Município realizar investimentos em infraestrutura e lazer sem a necessidade de dispêndio de recursos próprios.

### III – DAS RECOMENDAÇÕES PERTINENTES

Em que pese a clareza e objetividade do Projeto de Lei nº 04/2025/PMM, faz-se mister tecer algumas recomendações que visam aprimorar a sua aplicação e eficácia.

**Recomenda-se**, em primeiro lugar, que a Administração Municipal divulgue de forma clara e detalhada o cronograma de execução das obras e serviços previstos na compensação, bem como os valores investidos em cada etapa, garantindo a transparência do processo e evitando dúvidas ou questionamentos por parte da população.

**Sugere-se**, em segundo lugar, que a Administração Municipal promova a participação da comunidade local no acompanhamento da execução das obras, por meio da criação de um conselho ou comissão que possa fiscalizar o cumprimento do cronograma e a qualidade dos serviços prestados, fortalecendo o controle social e a participação cidadã na gestão pública.

**Recomenda-se**, em terceiro lugar, que a Administração Municipal exija da empresa loteadora a apresentação de garantias técnicas e financeiras que assegurem a qualidade das obras e serviços previstos na compensação, protegendo o interesse público e garantindo a durabilidade e a segurança das obras.

**Recomenda-se**, em quarto lugar, que a Administração Municipal preveja em seu orçamento recursos para a manutenção dos espaços públicos criados com a compensação, a fim de garantir a sua



conservação e a sua utilização pela população, evitando a deterioração dos espaços e assegurando o seu uso contínuo pela comunidade.

**Recomenda-se**, por fim, que a Administração Municipal realize uma avaliação dos impactos da compensação na qualidade de vida da população e no desenvolvimento urbano do Município, a fim de verificar se os objetivos da compensação foram alcançados e de identificar eventuais problemas ou oportunidades de melhoria, aprimorando a gestão pública e garantindo a efetividade das políticas públicas.

#### **IV – CONCLUSÃO**

À luz do exposto, a análise do Projeto de Lei nº 04/2025/PMM demonstra que a proposição legislativa em análise se encontra em consonância com os princípios constitucionais da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, bem como com o interesse público no desenvolvimento urbano e na oferta de serviços públicos de qualidade à população. A autorização para a compensação da área institucional do Loteamento Altos do Horto Maracaju representa uma oportunidade para o Município realizar investimentos em infraestrutura e lazer sem a necessidade de dispêndio de recursos próprios, ao mesmo tempo em que regulariza a situação da área institucional do loteamento.

A realização das obras de infraestrutura e a construção da praça, como explicitado na Mensagem Executiva, são elementos cruciais para a melhoria da qualidade de vida dos moradores do Loteamento Altos do Horto Maracaju e de toda a região circunvizinha. A pavimentação das Avenidas Senador José Fontanillas Frageli e Horto Florestal, juntamente com a implantação de sistemas de drenagem, contribuirá para a melhoria da mobilidade urbana, para a redução dos problemas de alagamento e para a valorização dos imóveis. A construção da praça, por sua vez, oferecerá um novo espaço de lazer e convivência para a população, com pista de caminhada iluminada, estação de saúde e espaços de convivência, promovendo a prática de atividades físicas, o contato com a natureza e a interação social.

A compensação da área institucional, como demonstrado na justificativa do Projeto de Lei, é uma medida estratégica para o desenvolvimento do Município, que permitirá a realização de investimentos em áreas consideradas prioritárias sem comprometer a capacidade do Município de honrar seus compromissos financeiros e de continuar entregando serviços públicos de qualidade à população. A compensação, ao permitir que a empresa loteadora realize as obras e



serviços previstos em contrapartida à utilização da área institucional, representa uma economia para o Município e uma garantia de que as obras serão realizadas dentro dos prazos e dos padrões de qualidade exigidos.

A aprovação deste Projeto de Lei representa um passo importante para a construção de um Município mais desenvolvido, justo e igualitário, em que todos os cidadãos tenham acesso a serviços públicos de qualidade e oportunidades de lazer e convivência. Ao autorizar a compensação da área institucional do Loteamento Altos do Horto Maracaju, o Município estará demonstrando o seu compromisso com o desenvolvimento urbano, com a melhoria da qualidade de vida da população e com a promoção de um ambiente urbano mais agradável e saudável.

A presente análise jurídica, embora favorável à aprovação do Projeto de Lei, ressalta a importância de que a Administração Municipal adote todas as medidas necessárias para garantir a legalidade, a transparência e a eficiência na execução das obras e serviços previstos na compensação. É fundamental que a Administração Municipal cumpra rigorosamente todas as exigências legais e regulamentares relacionadas à compensação de áreas institucionais, a fim de evitar questionamentos por parte dos órgãos de controle e de garantir a segurança jurídica da operação. Além disso, é importante que a Administração Municipal adote as melhores práticas de gestão pública na fiscalização da execução das obras e serviços, a fim de garantir que sejam realizados com qualidade, dentro dos prazos e dos custos previstos, e que gerem os benefícios esperados para a população.

A presente análise jurídica, portanto, conclui que a aprovação do Projeto de Lei nº 04/2025/PMM é uma medida que se reveste de interesse público e que contribuirá para o desenvolvimento urbano e para a melhoria da qualidade de vida da população do Município de Maracaju, desde que a Administração Municipal adote todas as medidas necessárias para garantir a legalidade, a transparência e a eficiência na execução das obras e serviços previstos na compensação. A presente análise jurídica, por fim, ressalta a importância de que a Câmara Municipal acompanhe de perto a execução das obras e serviços, a fim de garantir que sejam realizados de forma eficiente e transparente, e que gerem os benefícios esperados para a população. A atuação vigilante da Câmara Municipal é essencial para garantir que o interesse público seja preservado e que a compensação da área institucional do Loteamento Altos do Horto Maracaju seja realizada de forma justa e equitativa, beneficiando toda a população do Município.



Diante do exposto, respeitada a natureza opinativa e não vinculante deste Parecer Jurídico, observadas as recomendações acima citadas e assegurada a soberania do Plenário, esta Procuradoria Jurídica **OPINA** favoravelmente pela aprovação do Projeto de Lei nº 04, de 19 de fevereiro de 2025 considerando todos os aspectos legais e financeiros envolvidos, bem como o impacto positivo no desenvolvimento urbano e na melhoria da qualidade de vida da população do Município de Maracaju.

É o parecer, salvo melhor juízo, que submeto à apreciação dos Nobres Edis.

Maracaju/MS, 01 de março de 2025.

**ARNONE NEITZKE**  
**PROCURADOR-GERAL**  
**OAB/MS 22.513**



---

### **PROTOCOLO DO DEPARTAMENTO JURÍDICO**

Este Parecer Jurídico foi devidamente protocolado junto à Secretaria Legislativa da Câmara Municipal de Maracaju, incluindo o Projeto de Lei nº 004, de 19 de fevereiro de 2025, oriundo do Poder Executivo Municipal, em suas versões originais, sendo recebido e conferido pela Sra. Maria B. Salles Ferreira, Secretária Legislativa Efetiva da Câmara Municipal de Maracaju, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Este protocolo visa garantir o posterior prosseguimento da tramitação legislativa com o retorno do conjunto à Secretaria Legislativa desta Casa.

Maracaju/MS, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

Horário:

---

**MARIA B. SALLES FERREIRA**

**SECRETÁRIA LEGISLATIVA EFETIVA DA CÂMARA**