

Porto Alegre, 6 de maio de 2026.

Orientação Técnica IGAM nº 8.271/2026.

I. Relatório

O **Poder Legislativo do Município de Estância Turística de Ibitinga** solicita análise de constitucionalidade, legalidade e técnica legislativa de projeto de lei, sem numeração informada, denominado “Bairro Seguro – Direito ao Sossego e à Moradia Digna”, voltado a disciplinar a implantação de atividades econômicas em novos loteamentos e a fixação de critérios de uso em áreas predominantemente residenciais.

A proposição tem origem parlamentar.

II. Análise técnica

A matéria insere-se na competência municipal prevista nos **arts. 30, I, II e VIII, e 182 da Constituição Federal**, porém seu conteúdo é nitidamente urbanístico. Ao regular atividades econômicas em novos loteamentos e limitar usos em áreas residenciais, a proposição alcança **zoneamento, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo e impactos de vizinhança**, não se restringindo a simples norma de posturas ou de polícia administrativa.

Esse enquadramento atrai a reserva de **lei complementar** prevista na Lei Orgânica local. Consta expressamente:

Lei Orgânica do Município de Ibitinga, art. 32-A, IV a VI

Art. 32-A São objetos de leis complementares as seguintes matérias: IV-Código de Zoneamento; V-Código de Parcelamento do Solo; VI-Plano Diretor;

Assim, se a proposição estiver tramitando como **lei ordinária**, há inadequação formal do veículo normativo.

O próprio Plano Diretor vigente confirma essa leitura. A **LC municipal nº 213/2021** remete a disciplina de uso do solo, EIV e loteamentos à legislação complementar específica e estrutura a análise urbanística municipal de forma sistêmica:

Lei Complementar municipal nº 213/2021, arts. 4º, § 3º, I a III, e 54, caput e § 2º

§ 3º Integram o Plano Diretor de Ibitinga a legislação municipal complementar, a ser proposta, que trata do planejamento urbano, em especial: I-Lei de Uso e Ocupação do Solo. II-Estudo de Impacto de Vizinhança. III-Lei de implantação e regularização de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes. Art. 54. A legislação municipal que trata do zoneamento, uso e ocupação do solo (...) definirá coeficientes básicos e máximos, usos permitidos, permissíveis e proibidos (...) § 2º Legislação específica de Estudos de Impacto de Vizinhança complementará os usos permitidos, permissíveis e proibidos, assim como estabelecerá a classificação de atividades.

Além disso, os **arts. 48 e 52 da LC nº 213/2021** atribuem ao GAE a análise e a pré-aprovação de parcelamentos e empreendimentos de maior impacto. Por isso, um diploma autônomo que crie restrições de uso sem integração com essa arquitetura normativa tende a gerar conflito com o Plano Diretor.

Também há aderência necessária à **Lei nº 6.766/1979**. Seus **arts. 3º e 4º, § 1º** vinculam o parcelamento urbano às zonas definidas pelo plano diretor ou por lei municipal e remetem à legislação municipal a definição dos usos permitidos em cada zona; já o **art. 4º, § 5º** exige infraestrutura básica dos parcelamentos. Logo, disciplinar “novos loteamentos” exige coerência com a legislação de parcelamento, com parâmetros urbanísticos e com as exigências de infraestrutura, não sendo adequado tratar o tema apenas sob a ótica do sossego público. Vale lembrar que a Lei de Liberdade Econômica deve ser respeitada e o parlamentar apenas pode limitar o comércio no sentido de posturas e matérias de interesse local, então não pode haver conflito. Ainda deve ser verificado o zoneamento e as atividades permitidas no plano diretor.

Sob o aspecto material, a ideia de proteger a moradia e reduzir conflitos de vizinhança é legítima e compatível com o **Estatuto da Cidade**, inclusive quanto ao uso de **EIV**, quando cabível. O problema jurídico surge se o projeto adotar proibições amplas e indistintas para “áreas predominantemente residenciais”, sem definição objetiva de zona, sem classificação de atividades por impacto e sem prever condicionantes técnicas.

A **LC nº 213/2021** prestigia uso misto com prevenção de conflitos, de modo que atividades de baixo impacto não podem ser tratadas da mesma forma que usos efetivamente incômodos.

Tecnicamente, a redação deveria trabalhar com critérios verificáveis: zoneamento aplicável, conceito normativo de área residencial, categorias de uso **permitido**, **permissível com condicionantes** e **proibido**, parâmetros de incomodidade, exigência de mitigação acústica e viária, hipóteses de **EIV** e articulação com licenciamento urbanístico, ambiental e sanitário.

Se houver reflexo sobre expansão urbana ou alteração de perímetro, ainda será necessária a verificação do **art. 42-B da Lei nº 10.257/2001**.

Há ainda um ponto formal relevante: se a iniciativa for parlamentar, existe risco elevado de questionamento por vício de iniciativa, porque a proposição interfere em planejamento urbano e na organização de procedimentos técnicos de aprovação e controle. Sem o texto integral do projeto, sua autoria e eventuais mapas ou anexos urbanísticos, não é possível aferir com segurança dispositivos sancionatórios, regras transitórias, competência fiscalizatória e compatibilidade integral com a legislação local vigente.

Registra-se, por fim, que a **LEI COMPLEMENTAR Nº 3, DE 21 DE AGOSTO DE 2009, “DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE IBITINGA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, sendo que qualquer alteração precisa ser objeto de PLC que altera esta Lei Complementar.

III. Conclusão

Pelo objeto descrito, a matéria urbanística é juridicamente possível ter proposição por parlamentar, mas deve ser tratada como disciplina de **uso e ocupação do solo**, **parcelamento do solo e impacto de vizinhança**, sujeita a **lei complementar** e à compatibilização expressa com a **LC nº 213/2021**, a **Lei nº 6.766/1979**, o **Estatuto da Cidade** e a **Lei de Liberdade Econômica**.

No formato de projeto autônomo, com restrições genéricas a atividades econômicas em áreas residenciais e sem integração clara com zoneamento, EIV, GAE e licenciamento, a proposição não reúne condições técnicas suficientes para seguir à deliberação parlamentar.

Ademais, é preciso que o assunto seja tratado como alteração da Lei Complementar originária.



Assim, a comissão competente deve verificar a legislação local e sugerir ao autor os ajustes indicados, especialmente a adequação do veículo normativo, a definição objetiva dos critérios urbanísticos e assuntos de interesse local em compatibilidade com a legislação citada e outras que vierem a impactar e a conferência da iniciativa legislativa.

Se a autoria for parlamentar e tiverem medidas administrativas, a solução mais segura é sua conversão em Indicação ao Executivo.

O IGAM permanece à disposição.

A handwritten signature in blue ink that reads "Rita de Cássia Oliveira". The signature is fluid and cursive.

Rita de Cássia Oliveira
OAB/RS 42.721
Consultora do IGAM