

Porto Alegre, 11 de maio de 2026.

Orientação Técnica IGAM nº 8.709/2026.

I. Relatório

O **Poder Legislativo de Estância Turística de Ibitinga** solicita análise e orientação técnica acerca do Projeto de Lei nº 96/2026, que “Dispõe sobre normas para loteamentos de uso misto no Município de Ibitinga, estabelece medidas de proteção ao uso residencial, transparência urbanística e controle de impactos, e dá outras providências”.

II. Análise técnica

A proposição trata de matéria urbanística típica, pois disciplina loteamento, zoneamento, uso e ocupação do solo, medidas de transição entre usos, exigências de transparência urbanística e condicionantes para aprovação de empreendimentos. Sob esse aspecto, o Município detém competência normativa e poder de polícia urbanística, especialmente à luz dos **arts. 4º, 152 e 153 da Lei Orgânica**.

O problema central do texto não está no tema escolhido, mas na forma legislativa adotada e em pontos relevantes de técnica normativa.

A primeira objeção é formal e decisiva. O projeto foi apresentado como lei ordinária, com quórum de maioria simples, mas a própria Lei Orgânica reserva à lei complementar as matérias de zoneamento, parcelamento do solo e plano diretor:

Lei Orgânica do Município de Ibitinga, art. 32-A, IV, V, VI e parágrafo único:

Art. 32-A São objetos de leis complementares as seguintes matérias:

(...)

IV - Código de Zoneamento;

V - Código de Parcelamento do Solo;

VI - Plano Diretor; Parágrafo único. As leis complementares exigem, para sua aprovação, o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal. (PARÁGRAFO INCLUÍDO PELA EMENDA Nº 17, DE 08/07/2008)

Além disso, a própria Lei Orgânica vincula a disciplina de loteamento, parcelamento, zoneamento e uso do solo às diretrizes do plano diretor, o que reforça a necessidade de inserção sistemática da matéria no regime urbanístico municipal já existente.

Lei Orgânica do Município de Ibitinga, art. 153:

Art. 153 Lei Municipal estabelecerá, em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º O plano diretor do Município deverá considerar a totalidade de seu território municipal.

§ 2º O Município deverá observar, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias.

§ 3º O Município estabelecerá, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamentos irregulares.

Disso resulta que o PLO nº 96/2026 não pode prosseguir validamente como projeto de lei ordinária autônoma. A matéria deve ser veiculada como projeto de lei complementar, preferencialmente mediante alteração coordenada do **Código de Zoneamento**, do **Código de Parcelamento do Solo** e, se necessário, do **Plano Diretor**, evitando duplicidades, conflitos e lacunas regulatórias.

No conteúdo, o **art. 4º** apresenta erro de técnica legislativa, pois repete o inciso I e suprime o inciso II. Mais que isso, a exigência de **Estudo de Impacto de Vizinhança** é juridicamente compatível com o planejamento urbano, mas precisa estar articulada ao procedimento municipal de aprovação de parcelamentos, com definição objetiva de quando será exigido, qual órgão o analisará e quais impactos mínimos deverão ser examinados.

O **art. 5º** transfere integralmente ao regulamento a definição da distância mínima entre atividades industriais e imóveis residenciais. Esse ponto é excessivamente aberto, porque a restrição urbanística principal deve constar da própria lei, ao menos com parâmetros materiais mínimos, como classificação por porte, grau de incômodo, emissão sonora, circulação de veículos pesados e necessidade de faixa de amortecimento. Sem isso, a lei fica dependente de regulamentação quase integral e perde densidade normativa.

O **art. 6º** também necessita de precisão conceitual. Expressões como “atividades industriais de médio e grande porte” e “devida zona de transição” carecem de

definição legal ou remissão explícita à classificação urbanística e ambiental já adotada pelo Município. Sem esse ajuste, a aplicação prática ficará sujeita a insegurança jurídica, inclusive na análise de licenciamentos e em eventual exercício sancionatório.

O **art. 7º**, ao remeter genericamente às normas técnicas da ABNT, aponta direção adequada de proteção ao sossego e à qualidade de vida, mas deve ser harmonizado com a legislação municipal de posturas e com os parâmetros administrativos de fiscalização. Convém evitar remissão isolada e aberta a normas técnicas privadas sem explicitar o vínculo com a disciplina municipal de controle de ruído, sob pena de dificuldade executória.

O **art. 8º** contém medida meritória de transparência urbanística, sobretudo quanto à identificação clara de áreas de uso misto e de potenciais impactos. Contudo, o inciso II, ao impor conteúdo obrigatório aos contratos de compra e venda, avança sobre campo de direito privado e consumerista. O ajuste mais seguro é concentrar a obrigação na aprovação urbanística, no material publicitário do empreendimento, no memorial descritivo e nas certidões ou documentos urbanísticos disponibilizados ao adquirente.

O **art. 9º** é compatível com os deveres de publicidade e transparência administrativa. Ainda assim, a redação deve indicar que o mapa digital observará a base cartográfica e os instrumentos urbanísticos oficiais do Município, para que a lei não crie ferramenta paralela ou desconectada do zoneamento formalmente vigente.

O **art. 10** prevê penalidades de modo genérico, sem estabelecer critérios de graduação, competência para autuação, rito processual, contraditório e ampla defesa. Embora o Município possa impor sanções por infração às suas normas, conforme o **art. 4º, XXV, da Lei Orgânica**, a lei precisa definir com maior objetividade as condutas infracionais e a correspondência entre infração e penalidade, especialmente quanto a multa, suspensão de licença e impedimento de novos empreendimentos.

O **art. 11** merece ajuste relevante. A aplicação da nova disciplina a “processos de aprovação ainda não concluídos” pode ser admitida, mas deve resguardar expressamente os atos já aprovados, as licenças válidas e os procedimentos com etapa decisória concluída, para evitar controvérsia sobre retroação administrativa e quebra da segurança jurídica.

III. Conclusão

Ante o exposto, conclui-se que o Projeto de Lei Ordinária nº 96/2026, na forma apresentada, não está apto à deliberação parlamentar, porque versa sobre matéria

reservada à **lei complementar**, com quórum de **maioria absoluta**, além de exigir compatibilização expressa com o sistema urbanístico municipal.

Também são necessários ajustes materiais nos **arts. 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 10 e 11**, especialmente para corrigir técnica legislativa, reduzir delegações excessivas ao regulamento, definir conceitos urbanísticos, adequar o regime sancionatório e preservar a segurança jurídica dos processos em curso.

Com a conversão da matéria para a espécie normativa adequada e com as correções apontadas, a proposta reunirá condições jurídicas e técnicas para deliberação parlamentar.

O IGAM permanece à disposição.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "R. Machado", with a stylized flourish at the end.

Roger Araújo Machado
Advogado, OAB/RS 93.173B
Consultor Jurídico do IGAM