

Porto Alegre, 29 de junho de 2026.

Orientação Técnica IGAM nº 11.969/2026.

I. Relatório

O **Poder Legislativo do Município de Estância Turística de Ibitinga** solicita orientação acerca do projeto de lei em exame. Cuida-se do Projeto de Lei Complementar nº 10/2026, de iniciativa parlamentar, que visa alterar a Lei Complementar municipal nº 2/2009 para disciplinar loteamentos de uso misto e medidas de proteção ao uso residencial, buscando-se na orientação exame de constitucionalidade, legalidade e técnica legislativa, com verificação de compatibilidade com a legislação federal e com a estrutura urbanística local.

II. Análise técnica

O núcleo material do projeto é urbanístico e se insere na competência legislativa municipal para ordenar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano. A criação de disciplina para loteamentos de uso misto, a prevenção de conflitos entre usos e a imposição de condicionantes urbanísticas guardam aderência com a política urbana prevista na Constituição e no Estatuto da Cidade.

Constituição Federal, art. 30, VIII

Compete aos Municípios: (...) VIII-promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Lei nº 10.257/2001, art. 2º, VI

VI — ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; (...)
- g) a poluição e a degradação ambiental;

Esse fundamento, porém, não dispensa compatibilidade expressa com o **Plano Diretor, LC nº 213/2021**, e com a **LC municipal nº 2/2009**. Se o projeto apenas refina regras de uso e ocupação dentro da moldura já existente, sua base jurídica é consistente; se alterar zoneamento estrutural, macrozoneamento, perímetro urbano ou área de urbanização

específica, a compatibilização deverá ser demonstrada de modo objetivo, com observância da disciplina própria do planejamento urbano municipal.

A exigência de EIV é juridicamente válida, mas precisa ser redigida com critérios objetivos e em harmonia com a disciplina municipal já existente. O projeto deve indicar com clareza quais empreendimentos ou atividades estarão sujeitos ao estudo, em quais situações e como isso se articula com o procedimento local de licenciamento, evitando regime paralelo, duplicidade de análise ou gatilhos vagos.

Lei nº 10.257/2001, art. 36

Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

O ponto mais sensível está na iniciativa parlamentar quando o texto avança sobre a organização administrativa e a execução material de políticas públicas. Normas gerais de ordenamento urbano podem ser propostas pelo Legislativo, mas comandos que imponham criação e manutenção de mapa digital público, rotinas específicas de atualização, fluxos internos obrigatórios, fiscalização detalhada ou redefinição operacional de atribuições técnicas do Executivo elevam o risco de vício formal de iniciativa e de interferência indevida na administração.

LC municipal nº 2/2009 de Ibitinga, dispositivo sobre o GAE

Deverá ser mantido o Grupo de Análise de Empreendimentos, de caráter deliberativo, sendo o mesmo o responsável pela análise, elaboração e expedição das diretrizes ambientais e urbanísticas e pré aprovação de projetos de parcelamento do solo e empreendimentos de grande porte.

Por isso, recomenda-se emenda para que os dispositivos de transparência, controle e análise técnica sejam formulados como diretrizes legais gerais, preservando a competência executiva para regulamentar procedimentos e meios de execução. Também convém evitar redações que desloquem, esvaziem ou sobreponham atribuições já conferidas ao GAE ou a outros órgãos técnicos pela legislação local.

As zonas de transição, faixas de amortecimento, limites de ruído e restrições a atividades industriais são instrumentos urbanísticos admissíveis, desde que coerentes com a classificação de usos vigente, com os mapas oficiais e com a lógica do zoneamento já instituído. Sem a íntegra consolidada da **LC nº 2/2009**, dos anexos cartográficos e da disciplina local correlata, não é possível confirmar se as categorias mencionadas no projeto, como I-02 e I-03, foram empregadas com plena correspondência normativa.

O projeto também não deve confundir loteamento de uso misto com loteamento de acesso controlado. Se houver qualquer dispositivo com reflexos sobre controle de acesso, vias internas ou fruição de áreas públicas, a redação precisa respeitar a legislação federal do parcelamento do solo, preservando a natureza pública das vias, áreas livres e institucionais e vedando restrições incompatíveis com esse regime.

As sanções administrativas e a regra transitória merecem aperfeiçoamento. As sanções devem descrever com precisão as condutas infracionais, a autoridade competente e o devido processo administrativo; a transição deve definir de forma inequívoca o alcance sobre processos em curso, preservando atos válidos, licenças expedidas e situações já decididas, sem retroatividade indevida.

Quanto ao impacto orçamentário-financeiro, o conteúdo disponível não revela hipótese concreta que imponha a exigência dos **arts. 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal**. O projeto, tal como descrito, tem caráter predominantemente normativo-urbanístico, e a ausência de estimativa não constitui vício impeditivo; basta verificar, se forem mantidas obrigações operacionais ao Executivo, a existência de dotação, capacidade administrativa e compatibilidade com a execução orçamentária ordinária.

Há, por fim, uma limitação documental relevante. Antes da emissão de parecer pela comissão competente e da deliberação final, é necessária diligência para juntada da íntegra consolidada da **LC nº 2/2009**, da **Lei Orgânica**, do **Regimento Interno**, da disciplina municipal do EIV, do **Plano Diretor**, **LC nº 213/2021**, e dos mapas/anexos técnicos aplicáveis, pois esses documentos são indispensáveis para confirmar a compatibilidade sistêmica e afastar conflito com normas urbanísticas já vigentes.

Assim, a comissão competente da Câmara deve fazer análise detalhada da legislação local para evitar conflitos. Ainda, apontar os dispositivos que possuem criação de obrigações para o Poder Executivo ao longo da proposição.

III. Conclusão

O projeto possui objeto materialmente legítimo e compatível com a competência urbanística municipal, mas, no estado documental apresentado, não reúne condições para prosseguir à deliberação final sem saneamento prévio. Recomenda-se: emenda ou substitutivo para retirar ou generalizar comandos de execução administrativa que invadam a esfera do Executivo, conforme Tema 917 do STF; ajuste das hipóteses de EIV, sanções e regra transitória; e diligência para juntada integral da legislação local e dos anexos técnicos pertinentes.

O Poder Legislativo pode dispor sobre urbanismo, obedecida Constituição

Federal, Estatuto da Cidade, Plano Diretor, Leis federais, estaduais e municipais sobre zoneamento e uso do solo urbano, mas mesmo confirmada a viabilidade com todas estas normas, não pode criar atribuições para o Executivo, como fez com relação aos procedimentos, e na determinação de regulamentação.

Realizados esses ajustes e confirmada a compatibilidade com o **Plano Diretor, LC nº 213/2021**, com a **LC municipal nº 2/2009** e com a disciplina local do EIV e do GAE, a matéria estará apta à deliberação parlamentar. Não se identifica, pelos elementos disponíveis, exigência automática de estimativa de impacto orçamentário-financeiro pelos **arts. 16 e 17 da LRF**.

O IGAM permanece à disposição.



Assinatura digital

Aponte a câmera para validar a assinatura digital e os responsáveis.

Responsável pelo processo: Rita de Cássia Oliveira - OAB: 42.721

Registro do IGAM no CRCRS: RS-010206/O-5

Link: [Clique aqui para verificar a assinatura digital](#)