

Porto Alegre, 19 de agosto de 2026.

Orientação Técnica IGAM nº 15.029/2026.

I. Relatório

O **Poder Legislativo do Município de Parobé** solicita orientação acerca da constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei do Legislativo nº 042/2026, que altera o parâmetro mínimo aplicável a condomínios horizontais por unidades autônomas térreas.

II. Análise técnica

A matéria relaciona-se ao ordenamento territorial e à disciplina urbanística local, temas inseridos no interesse municipal, conforme a competência prevista no **art. 30, incisos I e II, da Constituição Federal**.

Constituição Federal/88:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

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

(....)

II - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

A uniformização do parâmetro de 120 m² para as unidades habitacionais horizontais térreas busca reduzir entraves à regularização imobiliária, conferir coerência ao regramento aplicável aos lotes de meio de quadra e de esquina e compatibilizar a norma com a realidade habitacional apontada na justificativa. Há, portanto, interesse público local relacionado à segurança jurídica dos empreendimentos e ao desenvolvimento urbano ordenado.

Contudo, a redução da área mínima vinculada a cada unidade pode repercutir na densidade urbanística, na infraestrutura disponível, na mobilidade, no saneamento e nos demais índices de ocupação do solo. A justificativa afirma que tais efeitos serão controlados pelo Plano Diretor e pelo Código de Obras, mas não há nenhuma manifestação técnica do setor municipal competente que demonstre a compatibilidade concreta da alteração com

esses instrumentos.

É necessária diligência para juntada da íntegra da **Lei Municipal nº 3.895/2019**, do Plano Diretor e do Código de Obras vigentes, bem como de manifestação técnica dos setores de planejamento urbano e de infraestrutura. Essa instrução deverá esclarecer a adequação da nova metragem às zonas urbanísticas alcançadas, aos índices construtivos e à capacidade dos serviços públicos.

Também deve ser verificada a Lei Orgânica Municipal, especialmente quanto à eventual reserva de iniciativa ao Poder Executivo para alterações da legislação de planejamento urbano. Ausente reserva local expressa, a iniciativa parlamentar é compatível com a função legislativa municipal; havendo-a, o projeto deverá ser encaminhado pelo Executivo ou receber o tratamento legislativo cabível.

Recomenda-se emenda para substituir a expressão “Quota Ideal mínima do uso do lote”, tecnicamente imprecisa, por redação que identifique claramente a área mínima de terreno vinculada a cada unidade autônoma. A emenda também deve preservar a incidência dos demais parâmetros urbanísticos e evitar interpretação de que a alteração autoriza parcelamento, construção ou regularização em desconformidade com as normas aplicáveis.

O **art. 2º** deve suprimir a cláusula genérica de revogação das disposições em contrário, pois a proposição altera especificamente o **art. 42 da Lei Municipal nº 3.895/2019**. A vigência pode limitar-se à entrada em vigor na data da publicação.

Não é exigida estimativa de impacto orçamentário-financeiro pelos **arts. 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/2000**, pois o projeto apenas modifica parâmetro urbanístico e não cria, expande ou aperfeiçoa ação governamental com aumento de despesa, nem institui obrigação continuada ou renúncia de receita.

III. Conclusão

O projeto possui objeto compatível com o interesse local e apresenta finalidade pública legítima. Entretanto, não deve prosseguir na tramitação, pois não reúne condições de deliberação, pois necessita de saneamento prévio mediante diligência para comprovar tecnicamente sua compatibilidade com o planejamento urbano municipal e verificar eventual regra local de iniciativa reservada, além das emendas redacionais indicadas.

O IGAM permanece à disposição.



Assinatura digital (QR code)

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

Responsável pelo processo: Roger Araújo Machado - OAB: 93.173B

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

Link: Clique aqui para verificar a assinatura digital