

PARECER JURÍDICO

Assessoria Jurídica do Poder Legislativo Municipal de Quilombo

Interessado: Vereador Aldecir Garbin

Assunto: Análise de legalidade da Mensagem nº 010/2026 – Projeto de Lei Complementar que revoga o art. 46 da Lei Complementar nº 16/1996

Data: 09 de março de 2026

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pelo Vereador Aldecir Garbin, solicitando manifestação jurídica acerca da legalidade e juridicidade da Mensagem nº 010/2026, encaminhada pelo Poder Executivo Municipal à Câmara de Vereadores de Quilombo/SC, a qual apresenta Projeto de Lei Complementar que propõe a revogação do art. 46 da Lei Complementar nº 16/1996.

A referida Lei Complementar dispõe sobre o parcelamento do solo urbano ou com destinação urbana no Município de Quilombo, regulamentando loteamentos, desmembramentos e remembramentos imobiliários.

O dispositivo cuja revogação se pretende estabelece que, nos casos de desmembramento, deverá ser destinada determinada percentagem de área ao Poder Público para implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes, conforme critérios estabelecidos em anexo à lei.

Na justificativa encaminhada ao Poder Legislativo, o Executivo sustenta que a revogação tem por objetivo adequar a legislação urbanística municipal à realidade atual do Município, bem como evitar entraves administrativos e situações desproporcionais, especialmente em desmembramentos de pequena dimensão.

Ademais, já é de conhecimento público que o Município de Quilombo encontra-se atualmente em processo de revisão do Plano Diretor, instrumento central da política de desenvolvimento urbano municipal.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Competência legislativa municipal

A Constituição Federal estabelece, em seu art. 30, incisos I e VIII, que compete aos Municípios:

1. legislar sobre assuntos de interesse local;
2. promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

Dessa forma, é competência do Município disciplinar o parcelamento do solo urbano, bem como promover alterações ou revogações na legislação urbanística vigente.

Assim, sob o aspecto formal, o projeto encaminhado pelo Executivo encontra respaldo constitucional.

2. Compatibilidade com a legislação federal de parcelamento do solo

A Lei Complementar nº 16/1996 foi editada em consonância com a Lei Federal nº 6.766/1979, que disciplina o parcelamento do solo urbano no território nacional.

Nos termos da legislação federal:

1. loteamento consiste na subdivisão da gleba com abertura de novas vias públicas;
2. desmembramento consiste na subdivisão de gleba aproveitando o sistema viário existente.

A exigência de destinação de áreas públicas é regra típica do loteamento, pois este gera novos espaços urbanos e demanda implantação de infraestrutura urbana.

No caso do desmembramento, a legislação federal não impõe obrigatoriedade de transferência de áreas públicas, deixando aos municípios certa margem de regulamentação.

Nesse contexto, a exigência atualmente prevista no art. 46 da Lei Complementar nº 16/1996 representa opção legislativa municipal mais restritiva que a norma federal, sendo juridicamente possível sua revogação.

3. Natureza jurídica da exigência prevista no art. 46

O art. 46 da Lei Complementar nº 16/1996 estabelece que, nos casos de desmembramento, deve haver transferência de percentual de área ao Poder Público para implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes.

Tal exigência constitui limitação administrativa ao direito de propriedade, típica do direito urbanístico, funcionando como contrapartida urbanística decorrente do parcelamento do solo.

Contudo, a aplicação dessa exigência de forma indiscriminada pode gerar situações de desproporcionalidade, especialmente quando se trata de desmembramentos de pequena extensão territorial, nos quais a reserva de área pública pode tornar-se impraticável ou inadequada.

Esse argumento é inclusive apontado na justificativa apresentada pelo Executivo Municipal.

4. Princípios da proporcionalidade e da razoabilidade no direito urbanístico

No âmbito do direito urbanístico, as exigências impostas ao proprietário devem observar os princípios da: proporcionalidade; razoabilidade e função social da propriedade.

Quando um desmembramento não gera impacto urbanístico relevante, exigir doação de áreas públicas pode configurar medida desproporcional em relação ao impacto causado, razão pela qual diversos municípios optam por não impor tal obrigação nesses casos.

Dessa forma, sob a ótica desses princípios, a revogação do dispositivo não apresenta vício de legalidade.

5. Revisão do Plano Diretor Municipal

Importante destacar que o Município de Quilombo encontra-se atualmente em processo de revisão do Plano Diretor, instrumento fundamental da política urbana municipal previsto no art. 182 da Constituição Federal e regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Nesse contexto, a revogação do art. 46 da Lei Complementar nº 16/1996 pode ser compreendida como medida de adequação normativa transitória, destinada a permitir que a disciplina do parcelamento do solo urbano seja posteriormente reorganizada de forma mais sistemática no âmbito da revisão do Plano Diretor e da legislação urbanística correlata.

Assim, a existência de processo de revisão do Plano Diretor reforça a legitimidade da alteração legislativa proposta, pois demonstra que o Município está promovendo atualização estrutural de sua política urbanística.

6. Segurança jurídica e efeitos da revogação

O projeto estabelece que a revogação produzirá efeitos ex nunc, ou seja, apenas para situações futuras. Com isso, ficam preservadas:

1. situações jurídicas consolidadas;
2. registros imobiliários já realizados;
3. aprovações administrativas concedidas com base na legislação anterior.

Tal previsão respeita os princípios da segurança jurídica, proteção ao ato jurídico perfeito e estabilidade das relações jurídicas.

7. Aspectos registrários e administrativos

Sob a perspectiva do direito registral imobiliário, a revogação do dispositivo pode contribuir para:

1. simplificação dos procedimentos de aprovação de desmembramentos;
2. redução de exigências administrativas desproporcionais;
3. diminuição de entraves burocráticos na regularização imobiliária.

Todavia, permanece plenamente aplicável a legislação federal de parcelamento do solo, bem como as normas municipais relativas à aprovação técnica dos projetos urbanísticos.

III – CONCLUSÃO

Diante da análise realizada, conclui-se que:

1. O Município possui competência constitucional para legislar sobre parcelamento do solo urbano.

2. A revogação do art. 46 da Lei Complementar nº 16/1996 não contraria a Lei Federal nº 6.766/1979.

3. A exigência atualmente prevista pode gerar situações de desproporcionalidade, especialmente em desmembramentos de pequena dimensão.

4. O fato de o Município encontrar-se em processo de revisão do Plano Diretor reforça a legitimidade da revogação, pois a disciplina urbanística poderá ser reorganizada de forma mais ampla e sistemática.

5. A previsão de efeitos ex nunc preserva situações jurídicas já consolidadas, garantindo segurança jurídica.

IV – PARECER

Ante o exposto, opina-se pela legalidade, constitucionalidade e juridicidade do Projeto de Lei Complementar encaminhado por meio da Mensagem nº 010/2026, não se identificando impedimento jurídico à revogação do art. 46 da Lei Complementar nº 16/1996.

A análise do mérito legislativo e da conveniência administrativa da medida compete ao Plenário da Câmara Municipal, no exercício de sua função legislativa.

É o parecer.

Alcione Meneghetti

Assessoria Jurídica do Poder Legislativo

Câmara Municipal de Quilombo