



CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA (CCJ)

Parecer: 06/2026

Projeto de Lei: 06 de 06 de fevereiro de 2026

Autor: Executivo Municipal

Matéria: urbanismo e desmembramento.

Relator: Lucas Justin Vieira

Conclusão: Favorável

Ementa: *Autoriza, de forma excepcional, o desmembramento de imóvel urbano no Município de Terra de Areia/RS e dá outras providências.*

Relatório

Vem à análise desta Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final o Projeto de Lei nº 06/2026, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que objetiva autorizar, em caráter excepcional e específico, o desmembramento de imóvel urbano com área total de 2.110,75 m², localizado no quarteirão formado pelas Ruas Olímpio Aguiar, General Osório, Laurindo Peroni e Borges de Medeiros, permitindo a criação de seis lotes urbanos.

A proposição prevê, expressamente, a dispensa excepcional do atendimento integral dos parâmetros mínimos de testada e área previstos no Plano Diretor Municipal, restringindo a autorização ao caso concreto e mantendo a obrigatoriedade de



**CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

observância das demais normas urbanísticas, ambientais e registrares aplicáveis.

Parecer

A Constituição Federal estabelece, em seu art. 30, incisos I e VIII, que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

Ademais, o art. 182 da Constituição Federal dispõe que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público Municipal, tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O projeto em análise versa sobre matéria inserida no âmbito do ordenamento territorial urbano, tratando de regularização fundiária e adequação de situação consolidada, o que caracteriza interesse predominantemente local, inserindo-se na competência legislativa municipal.

Sob o aspecto material, a proposição encontra respaldo nos princípios constitucionais da função social da propriedade, da segurança jurídica e do interesse público.

A Lei Orgânica Municipal assegura ao Município competência para disciplinar o uso e ocupação do solo urbano, bem



**CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

como promover políticas de desenvolvimento urbano e regularização fundiária.

A proposição é de iniciativa do Poder Executivo, autoridade competente para encaminhar projetos que envolvam planejamento urbano, gestão territorial e execução de políticas públicas urbanísticas, não se verificando vício de iniciativa.

Ainda, eventual flexibilização de parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor exige autorização por meio de lei formal, razão pela qual a matéria demanda apreciação legislativa, mostrando-se adequada a via eleita.

O Plano Diretor Municipal constitui o principal instrumento da política urbana local e estabelece diretrizes para parcelamento do solo.

Nos termos do Plano Diretor de Terra de Areia, o desmembramento é definido como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, desde que aproveitado o sistema viário existente e sem abertura de novas vias públicas.

O mesmo diploma estabelece que o parcelamento do solo deve observar parâmetros mínimos de dimensões e testadas de lotes conforme diretrizes urbanísticas previstas nos anexos técnicos.

O Projeto de Lei nº 06/2026 admite a dispensa excepcional desses parâmetros, restringindo sua aplicação ao caso concreto e estabelecendo que não gera precedente ou direito adquirido, preservando a estrutura normativa do Plano Diretor.



**CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

A legislação urbanística admite flexibilizações pontuais, desde que justificadas pelo interesse público e acompanhadas de motivação técnica, especialmente quando voltadas à regularização de situações urbanas consolidadas.

A Lei Federal nº 6.766/1979 estabelece normas gerais sobre parcelamento do solo urbano, atribuindo aos Municípios competência para fixar parâmetros urbanísticos específicos.

A referida legislação permite a regularização de parcelamentos consolidados, desde que asseguradas condições mínimas de habitabilidade, infraestrutura urbana, salubridade e acesso viário.

O projeto mantém a exigência de cumprimento das demais normas urbanísticas, ambientais e registrais, indicando compatibilidade com as diretrizes federais.

Conforme exposição de motivos que acompanha a proposição, o parcelamento encontra-se consolidado há vários anos, estando integrado ao tecido urbano, com disponibilidade de infraestrutura pública e ocupação efetiva dos lotes.

A regularização pretendida busca proporcionar segurança jurídica aos proprietários, viabilizar a individualização cadastral e tributária dos imóveis e ampliar a capacidade de fiscalização urbanística pelo Município, o que evidencia interesse público relevante.



**CÂMARA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Conclusão do Voto

Diante dos fundamentos retro expostos, esta relatoria, após debate realizado na Comissão, disponibiliza o presente voto favorável à tramitação da matéria.

Sala das Comissões, 13 de fevereiro de 2026.

Vereador Presidente

Vereador Relator

Pelas Conclusões:

Vereador

Vereador

Vereador

Vereador