



Parecer Jurídico

Objeto - Projeto de Lei n.º02/2026 (Executivo)

Interessado: Prefeitura Municipal de Quadra

Assunto: "Dá nova redação ao artigo 45, §6º da Lei Municipal n.º511/2014 e dá outras providências".

EMENTA – DIREITO CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. DIREITO URBANÍSTICO. PROJETO DE LEI MUNICIPAL. ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS MÍNIMOS PARA DESDOBRIO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. COMPETÊNCIA CONCORRENTE (ART. 24, I, CF). DIRETRIZES GERAIS DA UNIÃO (ART. 21, XX, CF). COMPETÊNCIA MUNICIPAL PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL (ART. 30, VIII, CF). POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (ART. 182, CF). LEI FEDERAL Nº 6.766/79. FIXAÇÃO DE ÁREA MÍNIMA DE LOTES. POSSIBILIDADE DE SUPLEMENTAÇÃO MUNICIPAL. CONSTITUCIONALIDADE FORMAL E MATERIAL. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO REDACIONAL À TÉCNICA LEGISLATIVA (LC Nº 95/1998).

Relatório

Cuida-se de análise jurídica do Projeto de Lei nº 02/2026, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, que visa conferir nova redação ao § 6º do art. 45 da Lei Municipal nº511/2014, a qual disciplina parâmetros de desdobro de imóvel urbano no âmbito do Município de Quadra.

A redação vigente estabelece frente mínima de 7,00 metros e área mínima de 175,00 m² para desdobro de imóvel urbano. A proposta legislativa pretende adequar os parâmetros locais à disciplina estabelecida pela legislação federal de regência, notadamente a Lei nº 6.766/79, que fixa área mínima de 125 m² e frente mínima de 5 metros.

A justificativa apresentada sustenta a necessidade de atualização normativa em consonância com as atuais demandas urbanísticas e com a legislação federal pertinente.

É o relatório.



Fundamentação

A matéria insere-se no âmbito do **Direito Urbanístico**, cuja disciplina normativa estrutura-se em regime de competência concorrente, nos termos do art. 24, inciso I, da Constituição Federal.

Compete à União instituir diretrizes gerais para o desenvolvimento urbano (CF. art. 21, inciso XX), estabelecendo normas gerais, ao passo que aos Estados e ao Distrito Federal cabem suplementá-las, e aos Municípios, nos termos da Constituição Federal, art. 30, inciso VIII, promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

Dispõe o art. 182 da Constituição que a política de desenvolvimento urbano é executada pelo Poder Público municipal, observadas as diretrizes gerais fixadas em lei federal.

Constituição Federal

Art. 21. Compete à União:

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

Art. 30. 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;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Como norma geral, a Lei Federal n.º 6.766/79 fixou que os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, facultado a competência da municipalidade regulamentar com regras peculiares ao interesse local, promovendo adaptações para salvaguardar o desenvolvimento urbano.



LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Importante lição de Marco Aurélio S. Viana, ao comentar o art. 4º, II, da Lei 6.766/79:

“Mas não podemos deixar de anotar que área tão reduzida como a prevista na legislação nacional implica sacrificar as tendências atuais de humanizar a vida das pessoas e ir contra a política de evitar os amontoados populacionais. Ressalva-se ao Estado e ao Município o direito de determinar maiores exigências. A metragem mínima poderá ser maior” (Comentários à Lei sobre o Parcelamento do Solo Urbano, Saraiva, 2ª. Edição, p. 21)

De acordo com o texto da Lei Municipal n.º511/2018, o §6º do art. 45 em sua redação vigente assim define.

Art. 45 - ...

§6º - No caso de desdobro de imóvel urbano deverá ser observada frente mínima de 7,00 (sete) metros e área mínima de 175,00 (cento e setenta e cinco) metros quadrados.

Ressalvado a elaboração inapropriada da propositura, interpretando o objetivo da propositura, pois necessário articulação legal na elaboração de leis⁰¹, **recomendo** alteração por emenda modificativa para retificar a emenda e artigo 1º na seguinte forma:

Dá nova redação ao §6º, do artigo 45 da Lei Municipal n.º511 de 29 de Março de 2014

Art. 1º - O §6º do artigo 45 da Lei Municipal n.º511 de 29 de Março de 2014 passa a ter a seguinte redação:

Art. 45 - ...

§6º - Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com frente mínima de 05 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.



Conclusão

Ante o exposto, **opina** este Procurador Jurídico pela **constitucionalidade** do Projeto de Lei n.º02/2026 do Executivo, por estar amparado na competência municipal prevista no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, bem como na **legalidade** por simetria a norma geral federal, **ressalvando-se**, contudo, **a recomendação** do texto pretendido a fim de preservar a melhor técnica legislativa e atender as balizas na elaboração de normas para a consolidação dos atos normativos (Lei Complementar n.º95/1998). É o parecer. Quadra em 03 de março de 2026.

Angelo Becheli Neto

Procurador Jurídico
OAB/SP 145.931

01 – Lei Complementar n.º95/1998 “Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona.”