



PARECER Nº 116/2026

INTERESSADO: Comissões Permanentes

EMENTA: PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 10.2026 /
PROJETO DE INICIATIVA DO PODER
EXECUTIVO / OUTORGA ONEROSA DO
DIREITO DE CONSTRUIR / ESTUDO DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA /
PARTICIPAÇÃO DO CONSELHO
CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR
APENAS NOS EMPREENDIMENTOS DE
IMPACTO RELEVANTE / CONSULTA
PRÉVIA AOS ÓRGÃOS DO PLANO
DIRETOR / LEGAL E CONSTITUCIONAL

PARECER JURÍDICO

I – RELATÓRIO

Trata-se de parecer acerca da legalidade e constitucionalidade do Projeto de Lei Complementar nº 10/2026, que “altera dispositivo da Lei Complementar nº 320, de 15 dezembro de 2015, que dispõe sobre a regulamentação da outorga onerosa do direito de construir”.

Do texto do projeto de lei, extrai-se que a intenção do Chefe do Poder Executivo é limitar a submissão, atualmente indistinta, de todos os empreendimentos que utilizem outorga onerosa ao Conselho Consultivo do Plano Diretor.

Isso porque o procedimento atual tem produzido novas etapas administrativas, inclusive em hipóteses de reduzida repercussão urbanística. Pretende-se, assim, concentrar a atuação do Conselho nos empreendimentos em que a equipe técnica municipal identificar impacto relevante.



Ademais, consta acostado nos autos do processo legislativo ata da Reunião nº 07/2025 do Conselho Consultivo do Plano Diretor, ocasião em que se registrou a existência de empreendimentos que utilizavam pequena fração de potencial construtivo adicional, sem impacto urbanístico significativo, e a conveniência de reservar a apreciação do Conselho aos casos de maior relevância.

No mesmo sentido, extrai-se da ata da Reunião nº 04/2026, da Comissão Permanente do Plano Diretor a deliberação favorável pela adoção do critério de “impacto relevante”, a ser verificado pela equipe técnica responsável pela análise do EIV.

É o breve relato dos fatos.

II – DO MÉRITO

Inicialmente cumpre salientar que cabe ao Poder Executivo a responsabilidade pela política de desenvolvimento urbano, em especial através da elaboração do Plano Diretor e instrumentos congêneres:

“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.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.”



Cabe explicitar, que a outorga onerosa do direito de construir é instrumento urbanístico que serve para planejar e gerir o uso e ocupação do solo urbano. Esse planejamento e gestão do solo urbano, como uso da ferramenta da outorga onerosa do direito de construir, parte do pressuposto básico e essencial, da existência de infraestrutura compatível com o adensamento populacional e habitacional decorrente da aplicação de índices construtivos em determinada região da cidade.

Portanto, o objetivo da Outorga Onerosa é recuperar parte dos investimentos a serem realizados pelo Poder Público para suprir as demandas geradas pelas altas densidades.

O Plano Diretor do Município de Rio do Sul, traz seção própria que trata da Outorga Onerosa, nos arts. 41 a 46, conceituando o tema, bem como exigindo legislação específica para regulamentar a matéria.

O Estatuto da Cidade, Lei Nacional que também possui seção específica acerca do tema, traz em seu bojo as finalidades em que os recursos arrecadados com a Outorga podem ser utilizados (art. 31 c/c art. 26). Desta a Lei Complementar nº 320/2015 regulamenta tema já previsto tanto no Plano Diretor do município quanto no Estatuto da Cidade.

Quanto a alteração ora proposta, pretende-se diminuir a burocracia quando da aprovação de empreendimentos que fazem uso da outorga onerosa, exigindo-se que o Estudo de Impacto de Vizinhança seja aprovado pelo Conselho Consultivo do Plano Diretor somente quando o empreendimento trazer impacto relevante no campo urbanístico.

A finalidade, assim, é de racionalizar o procedimento administrativo e concentrar a atuação do Conselho nos empreendimentos de



maior repercussão urbanística, indo ao encontro dos princípios da eficiência, razoabilidade e proporcionalidade.

A alteração não elimina o EIV nem dispensa sua aprovação pelo Município. Limita-se a tornar seletiva a manifestação do Conselho Consultivo.

Cabe ratificar que o Conselho Consultivo discutiu a questão na Reunião nº 07/2025, bem como a Comissão Permanente do Plano Diretor na Reunião nº 04/2026, conforme comprovam as atas juntadas ao processo legislativo

Há, portanto, efetiva participação das duas instâncias previstas no Plano Diretor.

Porém, não pode essa Procuradoria Legislativa se furtar em demonstrar preocupação quanto à expressão vaga e aberta de “impacto relevante”. Isso porque a expressão constitui conceito jurídico indeterminado, sem indicação dos critérios mínimos para sua caracterização.

Na redação apresentada, a equipe técnica teria ampla liberdade para decidir quais empreendimentos serão submetidos ao Conselho, sem balizas legais expressas. Isso pode produzir tratamento desigual entre empreendimentos semelhantes, reduzir a previsibilidade administrativa e dificultar o controle da decisão.

O Plano Diretor já fornece parâmetros materiais para o EIV, determinando a análise, entre outros fatores, de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.



Esses elementos poderiam ser expressamente repetidos e utilizados como referência para a caracterização do impacto relevante para o caso em tela, ou ainda que regulamento ou instrução normativa assim o fizesse.

Além disso, em situações de incerteza quanto a impactos ambientais e urbanísticos significativos, a atuação administrativa deve ser orientada pelos princípios da prevenção e da precaução, com motivação reforçada para a dispensa de controles adicionais.

De bom alvitre, portanto, seria que restasse caracterizado os critérios em que será considerado o impacto como relevante, ou então que minimamente estivesse expresso que regulamento o faria.

Contudo, ainda que reste recomendado a inclusão dos critérios, conforme exposto, vislumbra-se a total legalidade e constitucionalidade do Projeto de Lei Complementar nº 10/2026, ora analisado

Salienta-se, que mesmo com parecer contrário, o projeto deve ser submetido à apreciação das seguintes comissões permanentes: Comissão de Legislação, Constituição, Justiça, Ética e Decoro Parlamentar e Redação Final (art. 62, I, “a” do R.I) e Comissão de Educação, Cultura, Esportes, Saúde e Assistência Social, Política Urbana, Agrícola e Meio Ambiente (art. 62, III, “c” do R.I).

Ressalta-se, por fim, que o *quorum* das deliberações do projeto em questão, é de **maioria absoluta**, conforme preleciona o art. 181, III do Regimento Interno da Câmara Municipal, e em **única discussão**, nos termos do art. 56 do mesmo diploma legal, caso aprovados nas Comissões Permanentes.

III - CONCLUSÃO

Neste sentido, por tudo quanto exposto, opino pela **LEGALIDADE DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2026**, que “altera dispositivo da Lei Complementar nº 320, de 15 dezembro de 2015, que dispõe sobre a regulamentação da outorga onerosa do direito de construir”, RECOMENDANDO-SE A INCLUSÃO DOS CRITÉRIOS PARA CARACTERIZAÇÃO DE IMPACTO RELEVANTE, E CONSEQUENTE DISPENSA DE APROVAÇÃO PELO CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR.

Ainda, cabe explicitar que o presente parecer também não vincula as comissões permanentes, nem tão pouco reflete o pensamento dos edis, que deverão apreciar o presente Projeto de Lei Complementar.

É o parecer, *sub censura*

Rio do Sul, 5 de agosto de 2026.

ROBERTO ANDRADE BASTOS
Procurador Legislativo
OAB/SC 31.757