



Projeto de Lei nº 047/2025

Origem: Poder Executivo

EMENTA. ALTERAÇÃO LEI MUNICIPAL Nº 1.961, DE 08 DE JULHO DE 2025. REVOGAÇÃO DO INCISO IV DO ART. 3º. COMPETÊNCIA MUNICIPAL. ASSUNTO DE INTERESSE LOCAL. LEGALIDADE.

RELATÓRIO

Esta Assessoria Jurídica passa a emitir parecer de ofício ao projeto de Lei nº 047/2025, que visa revogar o “inciso IV”, do art. 3º, da Lei Municipal nº 1.961, de 08 de julho de 2025.

ANÁLISE JURÍDICA

Os exames desta Assessoria Jurídica da Câmara de Vereadores de Passa Sete se dão com fulcro nas atribuições do cargo contidas na Lei Municipal nº 881/2009. Nesse contexto, subtraí-se da análise questões que importem considerações de ordem política, técnica, financeira ou orçamentária, considerando a delimitação legal da competência da assessoria jurídica como função de consultoria aos senhores Vereadores e às Comissões legislativas.

Outrossim, importante consignar que a presente manifestação tem caráter meramente opinativo, expressando opinião fundamentada a partir da legislação, dos princípios doutrinários e científicos, analisando os questionamentos apresentados exclusivamente sob o aspecto legal/jurídico. Como função consultiva, à Assessora jurídica cabe analisar a legalidade dos procedimentos adotados pela Casa legislativa e dos Projetos de Lei encaminhados ao Poder Legislativo, ou dele emanados mas, de modo algum, implica em deliberações, as quais competem exclusivamente aos vereadores. Também é de se deixar claro que o posicionamento a ser exposto no presente parecer não exclui a previsível existência de entendimentos divergentes a respeito do tema em consulta.

Pois bem.

Trata-se de Projeto de Lei que visa revogar o “inciso IV”, do art. 3º, da Lei Municipal nº 1.961, de 08 de julho de 2025.

A recém-publicada Lei 1.961/2025 traz, em seu art. 3º, a previsão das dimensões de cada um dos lotes a serem comercializados:

Lei 1961/2025

Art. 3º O condomínio de lotes deverá satisfazer, pelo menos, aos seguintes requisitos:



- I - os lotes terão área mínima de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
- II - as pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 6,00m (seis metros);
- III - os lotes deverão ter largura mínima de 10,00m (dez metros);
- IV - os lotes deverão ter profundidade mínima de 24,00m (vinte e quatro metros);**
- V - todos os lotes deverão ter frente para os acessos;
- VI - possuir estacionamento para visitantes, sendo, no mínimo, uma vaga para cada cinco lotes;
- VII - os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2,00m (dois metros);
- VIII - o recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 4,00m (quatro metros);
- IX - a Taxa de Ocupação (TO), Índice de Aproveitamento (IA) e a Cota Ideal (CI) aplicável aos lotes, é a estabelecida pela legislação municipal para a área do empreendimento;
- X - a altura máxima das residências deverá ser de 8,40m (oito metros e quarenta centímetros), medidos do piso do primeiro até a laje de cobertura do último pavimento;
- XI - a altura máxima dos pavilhões esportivos deverá ser a mínima especificada pela confederação a que pertença o esporte.

O projeto de lei visa revogar o inciso IV do art. 3º da referida, lei, retirando a exigência mínima de profundidade do lote, mantendo-se a testada (10m) e a área total (240m²) mínimas, de forma a permitir que o proprietário tenha mais liberdade de divisão dos lotes.

De acordo com a justificativa do Exmo. Sr. Prefeito, o que se busca é “melhor dinâmica e maior flexibilização na implantação de condomínios de lotes em nossa cidade, estamos propondo a revogação do “inciso IV”, do art. 3º, da Lei Municipal nº 1.961, de 08/07/2025, que trata especificamente da profundidade mínima que cada lote deve possuir (24,00m)”.
Prossegue:

Tal medida tem por objetivo permitir que o proprietário faça a distribuição de cada lote dentro do condomínio da melhor forma que se ajuste as condições do terreno e do empreendimento em geral, respeitada, sempre, a largura mínima de 10,00m de testada e a área total mínima de 240,00m² para cada lote.

Na legislação permanecem inalteradas a testada (parte do terreno que fica voltada à rua) e também a área total do imóvel, não havendo razão, de fato, para manter a exigência da profundidade, sendo esta uma discricionariedade do regramento Municipal. Não há óbice legal, portanto, à alteração proposta.



É o modesto parecer, sem embargo de outro em sentido diverso, para com os quais fica registrado o devido respeito.

CONCLUSÃO

Diante dos fundamentos expostos, segue favorável o parecer, respeitado qualquer entendimento contrário.

À Vossa consideração.

Passa Sete, sexta-feira, 19 de setembro de 2025.

ELIANA WEBER
Assessora Jurídica
OAB/RS 60.217