

Porto Alegre, 29 de abril de 2022.

Informação nº 1.284/2022

Interessado: Município de Itaqui/RS – Poder Legislativo.
Consulente: Dra. Nagielly Mello, Assessora Jurídica
Destinatário: Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Consultores: Lucas Manito Käfer e Armando Moutinho Perin.
Ementa: Análise de anteprojeto de lei. Alteração do Plano Diretor. Regras quanto ao parcelamento do solo urbano. Considerações.

Através de consulta escrita, registrada sob n.º 23.346/2022, é solicitada análise do anteprojeto de lei que altera o Plano Diretor do Município de Itaqui, permitindo o parcelamento de solo urbano de interesse social com lotes menores que os previstos ordinariamente na lei local. Ademais, permite que nos referidos loteamentos seja aceita apenas a infraestrutura mínima e a dispensa de área destinada a parque.

Passamos a considerar.

1. Dentre as competências municipais elencadas no art. 30 da Constituição Federal – CF, está a de legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo, respectivamente nos incisos I e VIII. O art. 182, da CF, determina ainda a competência do Município para execução da “política de desenvolvimento urbano, (...) conforme diretrizes gerais fixadas em lei”, tendo por “objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

O Estatuto da Cidade ainda elenca como uma das diretrizes para a ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade da propriedade urbana, a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, como previsto no inciso XIV, do art. 2º¹.

Indubitavelmente, então, o planejamento urbano é competência primaz do ente municipal explicitada na Constituição, da qual não se pode descuidar. Ademais, o art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979 estabelece que “os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais”.

2. Prossequindo, é pressuposto essencial à constitucionalidade da lei a legitimidade de quem dá início ao processo legislativo, que, no caso, é do Executivo. Assim, considerando a matéria tratada na proposição anexada, não se vislumbra vício de iniciativa.

3. Quanto a previsão referente ao tamanho dos lotes, não se vislumbra qualquer irregularidade, visto que, inclusive, o art. 4º, II, da Lei nacional nº 6.766/1979 prevê a possibilidade de tal relativização, assim dispondo: “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”.

¹ Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Com relação a dispensa de área para parques, tal previsão não se mostra clara, pois não se localiza na legislação alterada a exigência de espaços para parques, o que deve ser verificado. Contudo, desde já pontuamos que nos termos do art. 4º, I, da Lei nº 6.766/1979 e também o art. 20 da Lei Estadual nº 10.116/1994, os loteamentos devem possuir: áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, ou seja, não é possível abrir mão de nenhuma destas áreas, podendo o Município exigir percentuais maiores ou menores, mas sempre proporcional a densidade ocupacional do local.



Por fim, a alteração da lei fala apenas em loteamentos, não permitindo que seja flexibilizado o tamanho dos lotes em desmembramentos e fracionamentos, por exemplo. Assim, sugere-se revisão de tal fato, a fim de evitar que a lei não se aplique a outros casos no futuro.

4. Resumo conclusivo: no que diz respeito a constitucionalidade do Projeto de Lei, não se verifica vício de iniciativa, sendo que, em relação a matéria, merece, apenas, em nossa avaliação, pequenos ajustes.

Estas as informações que julgamos pertinentes.

Documento assinado eletronicamente
Lucas Manito Käfer
OAB/RS nº 82.969

Documento assinado eletronicamente
Armando Moutinho Perin
OAB/RS nº 41.960

	<p>Este é um documento eletrônico assinado digitalmente conforme o art. 1º, § 2º, inciso II, da Lei Federal nº 11.419/2006, de 19/12/2006. Para conferência do conteúdo, acesse, o endereço www.borbapauseperin.adv.br/verificador.php ou via QR Code e digite o número verificador: 404175034909113094</p>	
---	---	---