



Porto Alegre, 16 de março de 2023.

Orientação Técnica IGAM nº 5.651/2023

I. O Poder Legislativo do Município de Guaíba solicita análise e orientações acerca do Projeto de Lei nº 15, de 2023, de autoria do Poder Executivo, que tem como ementa: “Dá NOVA REDAÇÃO aos incisos I, II, V e VIII do artigo 22; ao caput do artigo 23; ao caput e o parágrafo único do artigo 26; ao inciso I do artigo 39; ao § 3º do artigo 163; ao § 2º do artigo 164; ao inciso I do artigo 167; a alínea a do Inciso I do artigo 179; ao parágrafo único dos artigos 197 – 219 – 252; aos §1º e § 3º do artigo 251; ao § 5º do artigo 263; e, ao caput dos artigos 51 – 60 – 170 – 191 – 194 – 196 – 197 – 211 – 219 – 251. ACRESCENTA o parágrafo único ao artigo 22; os § 1º e 2º ao artigo 31; o inciso III ao artigo 51; os incisos I ao VI e § 1º ao § 5º do artigo 60; o § 3º ao artigo 132; os incisos I ao III ao artigo 191; os §1º e §2º ao artigo 194; o §2º ao artigo 197; o §2º ao artigo 219; o § 6º ao artigo 233; o §4º ao artigo 251; os incisos IV e V e os § 1º ao § 9º do artigo 255; o §5º ao artigo 263; e, os incisos IV e V ao artigo 264. REVOGA os incisos I ao V do artigo 23; os artigos 40, 253 e os § 2º dos artigos 21 e 263. ALTERA os Anexos 01, 02, 04, 12 e 15 da Lei nº 2.146/2006 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal de Guaíba”.

II. Preliminarmente, esclareça-se que a matéria encontra-se inserida nas competências legislativas conferidas aos Municípios, conforme dispõem a Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

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.

§ 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.

Por sua vez, a Lei Orgânica do Município reproduz as diretrizes constitucionais, ao dispor:

Art. 6º - Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





privativamente dentre outras, as seguintes atribuições:

I – legislar sobre assunto de interesse local;

(...)

III - elaborar o Plano Diretor de desenvolvimento Integrado observadas as Leis estadual e Federal;

Art. 128 - Em cumprimento do que estabelece a Constituição Federal, Estadual e Lei Orgânica Municipal, o Município terá regradada a sua atuação pelos seguintes princípios:

(...)

VI – proteção da natureza e **ordenação territorial**;

Art. 137 - Na elaboração do planejamento e na coordenação de usos, atividades e funções de interesse social, o Município visará a:

I - **promover a definição e a realização da função social da propriedade urbana**;

II – **promover a ordenação territorial**, integrando as diversas atividades e funções urbanas;

III - prevenir e **corrigir as distorções do crescimento urbana**;

IV - distribuir os benefícios e encargos do processo de desenvolvimento do Município, **inibindo a especulação imobiliária, os vazios e a excessiva concentração urbana**; (grifou-se)

Esclarecida a competência legiferante do Município, por oportuno é importante destacar que a matéria requer processo legislativo diferenciado, nos termos da Lei Orgânica Municipal:

Art. 46 - O Código de Obras, o Código de Posturas, o Código Tributário, **a Lei do Plano Diretor**, a Lei do Meio Ambiente e o Estatuto dos Funcionários Públicos Municipais, **bem como suas alterações somente serão aprovadas pelo voto da maioria absoluta dos membros do Poder Legislativo**.

§ 1º – Dos projetos previstos no "caput" deste artigo, bem como das respectivas exposições de motivos, antes de submetidos a discussão da Câmara, **será dada divulgação com maior amplitude possível**.

§ 2º – Dentro de 15 (quinze) dias contados da data em que divulgar os projetos referidos no parágrafo anterior, qualquer entidade da sociedade civil organizada poderá apresentar emendas ao proponente. (grifou-se)

Assim, recomenda-se observar esta peculiaridade do processo legislativo no projeto de lei destinado a alterar o Plano Diretor do Município.

Feitos estes esclarecimentos preliminares, sob o ponto o vista material, determinadas alterações ao Plano Diretor representam questões específicas que somente ao próprio Município compete dispor, a exemplo de definições de usos permitidos, permissíveis e proibidos, metragens, áreas totais, recuos, taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, entre outras.

Sobre a revogação dos seguintes dispositivos art. 21, § 2º; art. 23, incisos I a V; art.

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





40; art. 253; e art. 263, § 2º, pelos arts. 1º, 4º, 8º, 26 e 28 projeto de lei em análise, esclareça-se que a revogação de uma lei inteira ou de apenas dispositivos de uma lei é uma medida tecnicamente possível, consoante orienta o art. 2º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, a antiga Lei de Introdução ao Código Civil – LICC):

Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, **a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.** (Vide Lei nº 3.991, de 1961) (Vide Lei nº 5.144, de 1966)
§ 1º **A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.** (grifou-se)

Convém esclarecer apenas que a simples revogação não faz desaparecer automaticamente os atos que porventura tenham sido praticados sob a égide da lei enquanto esteve em vigência. A depender de cada caso, determinados atos poderão se tornar nulos, mas outros poderão permanecer intocados.

Com relação às alterações aos incisos I, II, V, VIII e IX do art. 22 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 2º do projeto de lei, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é um dos instrumentos previstos no Plano Diretor do Município. Considerando o plano diretor como o resultado de um estudo técnico que expressa a realidade do Município, a fim de nortear a divisão do território em zonas nas quais se permitem usos residenciais, comerciais, industriais, mistos, etc, justamente esse estudo deve conter as razões que explicam determinadas áreas poderem receber usos comerciais e outras industriais, bem como conter as razões que explicam a necessidade do EIV em muitos casos.

Entre outros critérios, o impacto ambiental causado pelas atividades predominantes nas áreas determina que o uso pode ser mais ou menos danoso ao ambiente e, por conseguinte, à coletividade municipal. Com efeito, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) dispõe nos arts. 36 a 38:

Art. 36. **Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.** (grifou-se)

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Assim, para que se proceda à definição ou a alterações de usos permitidos, assim como para emissão de licenças ou autorizações, devem ser realizados novos estudos que venham conduzir ao consenso quanto ao impacto de vizinhança produzido pelas atividades.

Conforme dissemos nos parágrafos anteriores, é não só usual, mas recomendável que o EIV conste das diretrizes do planejamento do Município, a exemplo da norma que institui o Plano Diretor e regulamentado em norma ordinária.

Sobre a inclusão do parágrafo único ao art. 22 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 3º do projeto de lei, não seria propriamente uma “isenção” de apresentação do EIV da atividade localizada em zona industrial, mas que tais condições devem constar da própria elaboração do projeto para aprovação dessas atividades, elaborado conforme a natureza e o uso industrial.

A alteração do *caput* do art. 23 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 4º do projeto de lei destina-se a explicar os critérios e estudos mínimos a serem apresentados pelo empreendedor no EIV, estabelecidos por diretriz prévia emitida pela Comissão de Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV em processo administrativo específico.

A alteração do *caput* e do parágrafo único do art. 26 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 5º do projeto de lei destinam-se a dispor sobre a participação da população, que é uma diretriz do próprio Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001)¹. Apesar do fato de que eventuais impactos das atividades possam atingir quaisquer pessoas que passem pelo território do Município, como no caso do EIV se trata de avaliar tais impactos para a vizinhança, assim entendida como quem reside, trabalha, enfim, se localiza próximo à atividade impactante, deve ser definida uma distância dessa localização.

O acréscimo dos §§ 1º e 2º ao art. 31 e a alteração do inciso I do art. 39 da Lei nº 2.146, de 2006, respectivamente pelos arts. 6º e 7º do projeto de lei, embora se observe certa contradição entre a inclusão dos §§ 1º e 2º e a manutenção da redação original no *caput* do art. 31, explique-se que o que caracteriza uma área como urbana ou rural é o uso. Portanto, nem sempre uma área urbana ou de expansão urbana tem superfície contínua, isto é, podem haver enclaves ou “ilhas” urbanas encravadas em área rural ou vice-versa.

O que é importante ficar claro é que, no âmbito do planejamento territorial, caso venham a ocorrer futuramente processos de parcelamento do solo na área, as modalidades

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:

(...)

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;





(loteamentos e desmembramentos) só podem ocorrer em área urbana, à luz do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979², e que para uma área ser caracterizada como urbana, é preciso reunir pelo menos dois dos requisitos no art. 32 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional):

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, **entende-se como zona urbana a definida em lei municipal**; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em **pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes**, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º **A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana**, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior. (grifos nossos)

Portanto, para caracterizar uma área como urbana, pelo menos dois dos requisitos da lei devem se fazer presentes, a fim de receber novos empreendimentos como loteamentos e de expansão habitacional e territorial.

Por oportuno, explique-se que quando o uso seja destinado à moradia, mas ocorrerem usos de agricultura, pecuária, extrativismo ou mesmo a agroindústria, deverão valer os seguintes dispositivos da Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra):

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "**Imóvel Rural**", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que **se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial**, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada; (grifou-se)

Semelhante conceito é o que consta do Decreto-Lei nº 7.449, de 9 de abril de 1945, que dispõe sobre a organização da vida rural:

Art. 1º [...]

² Art. 3º **Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas**, de expansão urbana ou de urbanização específica, **assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal**. (grifou-se)





(...)

§ 2º **Estabelecimento rural é o imóvel, situado dentro ou fora dos limites urbanos, que se destina ao cultivo da terra, à extração de matérias primas de origem vegetal, à criação ou melhoria de animais e à industrialização conexa ou acessória dos produtos derivados dessas atividades.** (grifou-se)

Por sua vez, para definir, delimitar ou alterar o seu perímetro urbano, os Municípios devem observar o art. 42-B do Estatuto da Cidade:

Art. 42-B. **Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano** após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - **demarcação do novo perímetro urbano;** (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

(...)

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo **deverá ser instituído por lei municipal** e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º **Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.** (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano **ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.** (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)
(grifou-se)

Neste sentido, necessário se faz dizer que a Constituição Federal, ao atribuir ao Município a promoção do adequado ordenamento territorial através de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, bem como a execução da política de desenvolvimento urbano, deixa claro que tais atribuições deverão ser exercidas em consonância com diretrizes gerais fixadas em lei, visando a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar e a participação de seus habitantes, nos termos do já citado art. 30, inciso VIII, e do art. 182, *caput*, §§ 1º e 2º da CF³.

A regulamentação do art. 182 da Constituição Federal e o estabelecimento de diretrizes gerais da política urbana, normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, couberam ao Estatuto da Cidade.

A alteração do *caput* do art. 51 e acréscimo do inciso III, da Lei nº 2.146, de 2006,

³ 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.** (grifou-se)

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





pelo art. 9º do projeto de lei, se destinam a incluir um terceiro tipo de zoneamento industrial: Zona Industrial Transitória (ZIT). Trata-se de uma tipologia resultante do planejamento territorial pretendido pelo próprio Município, para permitir uso como moradia pelo proprietário do estabelecimento industrial.

A alteração do *caput* do art. 60 e acréscimo dos incisos I a VI e §§ 1º a 5º, da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 10 do projeto de lei, se refere a incluir normas administrativas estaduais e municipais para identificação de Áreas de Preservação Permanente (APP) na Macrozona de Interesse Ambiental, bem como observa-se intenção de alinhamento da legislação local ao que dispõe e passou a dispor a legislação federal sobre esta matéria.

É possível aferir, por exemplo, que o conceito de Área Urbana Consolidada foi inserido pela Lei Federal nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021, na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (chamada coloquialmente de Código Florestal Brasileiro):

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

(...)

XXVI – área urbana consolidada: aquela que atende os seguintes critérios: (Redação dada pela Lei nº 14.285, de 2021)

- a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica; (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
- b) dispor de sistema viário implantado; (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
- c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas; (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
- d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços; (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
- e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
 - 1. drenagem de águas pluviais; (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
 - 2. esgotamento sanitário; (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
 - 3. abastecimento de água potável; (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
 - 4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)
 - 5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos; (Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021)

Observa-se que estes conceitos devem ser reproduzidos na legislação local para caracterizar uma Área de Urbanização Consolidada (AUC). Não por outra razão, reitera-se que os requisitos para considerar uma área como urbana são os descritos no § 1º do art. 32 do CTN, transcrito na página 5 desta Orientação Técnica.

Já o conceito de “Área de Preservação Permanente” (APP) consta de vasta descrição a partir do art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 2012, da qual exemplificamos os seguintes critérios de análise para as situações:





Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012)

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

Explica-se que a denominação de “matas ciliares” também atribuída às APPs decorre da sua comparação com os cílios que protegem o olho humano. Dessa forma, as APPs protegem o recurso natural vital que é a água a partir da preservação das relações ecológicas que se estabelecem entre os vários agentes animais e vegetais ali presentes: trocas gasosas, serrapilheira, retenção da água das chuvas, enriquecimento do solo, propiciando, ainda, contenção da erosão pelas raízes das plantas e evitando o assoreamento do curso d'água e posterior transbordamento. Teoricamente, a possibilidade de intervenção em APP existe, mas desde que sob condições que o próprio Código Florestal descreve:

Art. 8º **A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental** previstas nesta Lei. (...)

Art. 9º É permitido o acesso de pessoas e animais às Áreas de Preservação Permanente para obtenção de água **e para realização de atividades de baixo impacto ambiental.** (grifou-se)

Sendo assim, considera-se pertinente tecer considerações sobre as APPs. As Resoluções nº 303, de 20 de março de 2002 e nº 369, de 28 de março de 2006, ambas do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) dispõem, respectivamente, sobre parâmetros, definições e limites das APPs e sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção nas mesmas áreas.

Nas considerações preliminares da Resolução nº 369/2006, o próprio CONAMA assevera que as APPs, como sua denominação indica, são caracterizadas, como regra geral, pela intocabilidade e vedação de uso econômico direto. Entretanto, em nome do desenvolvimento sustentável e do uso da propriedade à luz de sua função social, cria exceções à regra, possibilitando a intervenção nestas áreas, mediante procedimento administrativo autônomo e prévio, devendo-se enquadrar a obra ou atividade como empreendimento de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, mas que fique bem claro que em nenhum caso isso significa substituir as áreas verdes dos loteamentos.





De acordo com o art. 2º da Resolução nº 369/2006, o órgão ambiental poderá autorizar a intervenção nas APPs, mediante procedimento administrativo autônomo e prévio, devendo-se enquadrar a construção, que deve trazer algum benefício à população local, como empreendimento de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental. Assim, segundo a Resolução nº 369/2006 do CONAMA, todas as obras, planos e atividades de **utilidade pública**, **interesse social** ou de **baixo impacto ambiental**, podem obter autorização do órgão ambiental para intervenção em APP, desde que atendidas determinadas condições.

O Código Florestal dispõe em seu art. 3º sobre os conceitos de utilidade pública, interesse social e atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, destacando-se as seguintes situações que permitem, com ressalvas, as intervenções em APP. Portanto, a depender de qual seja a finalidade, existe alguma possibilidade de atividade se enquadrar nas definições acima transcritas.

Explica-se que a denominação de “matas ciliares” também atribuída às APPs decorre da sua comparação com os cílios que protegem o olho humano. Dessa forma, as APPs protegem o recurso natural vital que é a água a partir da preservação das relações ecológicas que se estabelecem entre os vários agentes animais e vegetais ali presentes: trocas gasosas, serrapilheira, retenção da água das chuvas, enriquecimento do solo, propiciando, ainda, contenção da erosão pelas raízes das plantas e evitando o assoreamento do curso d’água e posterior transbordamento.

O fato de eventualmente haver situações consolidadas não conduz à conclusão de que poderá ser dispensada a proteção da área. Não deveria sequer ter havido qualquer ocupação, atividade ou obra que se consolidasse; porém, caso algo já tenha sido feito, o custo para se desfazer obra ou empreendimento pode vir a ser ainda maior. Entretanto, conforme dito antes, este fato não atrai a possibilidade de simplesmente “dispensar-se” todos os requisitos e, em consequência, autorizar a aprovação do loteamento.

Com o advento do Código Florestal instituído pela Lei Federal nº 12.651, de 2012, e suas alterações, estabeleceu-se um conflito com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, quanto às metragens de Áreas de Preservação Permanente (APP), inclusive em áreas urbanas e para fins de utilização para construções.

Nesse contexto, a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, conforme conceito que consta no art. 2º, inciso V, do projeto de lei em estudo. Ou seja, visa a transformar uma situação que é real, de fato, consolidada ao longo do tempo em uma situação juridicamente amparada, legalizada, apta a fornecer os títulos para que os ocupantes passem a exercer plenamente o seu domínio sobre a área ocupada, sem descuidar de que os beneficiários destas medidas também têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Por oportuno, a Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo, não permite loteamentos em terrenos alagadiços, em áreas onde a declividade ou as condições geológicas não sejam suficientes para fixar edificações e em “áreas de preservação ecológica”:

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguai.ba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - **Não será permitido o parcelamento do solo:**

(...)

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

(...)

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - **em áreas de preservação ecológica** ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (grifou-se)

Observa-se que estes conceitos convergem com o que consta no inciso VII do art. 2º do projeto de lei em exame para caracterizar áreas com propensão a riscos de desastres.

Assim, de qualquer forma, até que os Tribunais Superiores venham a dirimir definitivamente esta questão, é normal que os Municípios ainda se deparem com muitas dúvidas nessa matéria.

Destaca-se que, de acordo com o Tema Repetitivo 1.010, o Superior Tribunal de Justiça firmou a seguinte tese³:

Na vigência do novo Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), a extensão não edificável **nas Áreas de Preservação Permanente** de qualquer curso d'água, perene ou intermitente, **em trechos caracterizados como área urbana consolidada, deve respeitar o que disciplinado pelo seu art. 4º, caput, inciso I, alíneas a, b, c, d e e**, a fim de assegurar a mais ampla garantia ambiental a **esses espaços territoriais especialmente protegidos** e, por conseguinte, à coletividade. (grifamos)

Portanto, para fins de análise e aprovação dos projetos, o Município deve seguir a orientação do STJ.

O acréscimo do § 3º ao art. 132 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 11 do projeto de lei, a Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo, cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados, não chega propriamente a esclarecer sobre a figura do “remembramento”:

Art. 2º [...]

(...)

³ Disponível no seguinte link:

<https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1010&cod_tema_final=1010> acesso em nesta data.





V - do **Planejamento Urbano** e Regional, planejamento físico-territorial, **planos de intervenção no espaço urbano**, metropolitano e regional fundamentados nos sistemas de infraestrutura, saneamento básico e ambiental, sistema viário, sinalização, tráfego e trânsito urbano e rural, acessibilidade, gestão territorial e ambiental, **parcelamento do solo, loteamento, desmembramento, remembramento**, arruamento, planejamento urbano, plano diretor, traçado de cidades, desenho urbano, sistema viário, tráfego e trânsito urbano e rural, inventário urbano e regional, assentamentos humanos e requalificação em áreas urbanas e rurais; (grifou-se)

A situação encontra respaldo na legislação de regência da matéria, uma vez que a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, diz o seguinte:

Art. 234 - Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas. (Renumerado do art. 231 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)

Porém, além de observar o tamanho da área resultante, pode vir a ser necessário o procedimento de unificação das matrículas no cartório para que seja aprovado o projeto desta operação, uma vez que, afinal de contas, com dois ou mais lotes transformados em um só, o projeto original do loteamento já não será mais o mesmo.

A alteração do § 3º do art. 163 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 12 do projeto de lei, a definição de medidas mínimas aceitáveis para uma vaga de veículo e de largura de área mínima são especificações que somente ao próprio Município compete definir, observadas as regras técnicas de engenharia e o seu Código de Obras.

A alteração do § 2º do art. 164 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 13 do projeto de lei, da mesma forma como a alteração anteriormente abordada, neste caso compete somente ao próprio Município definir o número total de vagas para guarda de veículos nos Pólos Geradores de Tráfego (PGT).

A alteração do inciso I do art. 167 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 14 do projeto de lei, também se insere entre as especificações que somente ao próprio Município compete definir no âmbito do planejamento do uso do solo em seu território, no caso, para excepcionar garagens e habitações unifamiliares na hipótese deste dispositivo do plano diretor.

A alteração do art. 170 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 15 do projeto de lei confere mais segurança e amplia as especificações para instalação de abrigos de gás, armários de medições de água e energia, subestações, cisternas, bacias de amortecimento e reservatórios e assemelhados.

A alteração da alínea “a” do inciso I do art. 179 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 16 do projeto de lei, também se insere entre as especificações que somente ao próprio Município compete definir no âmbito do planejamento do uso do solo em seu território, no caso, para isentar desta regra aqueles trechos no interior do perímetro urbano que já contarem com via paralela

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguai.ba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





consolidada, submetido o processo aos critérios da Secretaria responsável pela gestão do plano diretor e da Secretaria responsável pelas políticas de mobilidade.

O acréscimo dos incisos I a III ao art. 191 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 17 do projeto de lei, as definições das especificações e procedimentos a serem seguidos quanto à reserva de faixas não edificáveis devem observar a Lei Federal nº13.913, de 25 de novembro de 2019, que alterou a Lei Federal nº 6.766, de 1979, matéria na qual o Município exerce sua competência em razão do previsto no art. 30 da Constituição Federal⁴:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para assegurar o direito de permanência de edificações na faixa não edificável contígua às faixas de domínio público de rodovias e para possibilitar a redução da extensão dessa faixa não edificável por lei municipal ou distrital.

Art. 2º O art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º

.....

III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

III-A. – ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

.....

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital.” (NR)

Medidas como as previstas em uma proposição com o objeto de reproduzir a norma federal no nível municipal representam ou devem representar o resultado de estudos técnicos que expressam a posição política do Município em matéria de parcelamento do solo urbano.

A faixa de domínio é a área de terra contígua à rodovia que pertence ao ente estatal (União, Estados ou Municípios), porque constitui uma área expropriada e é fundamental para a manutenção e o funcionamento da estrada. Tem natureza jurídica de posse e, quando devidamente concluído o procedimento expropriatório, também é propriedade estatal, ou seja, bem de uso comum do povo (Código Civil, art. 99, inciso I).

⁴ Art. 30. Compete **aos Municípios**:

I - legislar sobre assuntos de **interesse local**;

II - **suplementar a legislação federal e estadual no que couber**; (grifou-se)

(...)

VIII - **promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano**; (grifamos)





A área da faixa de domínio é incorporada ao patrimônio da Administração Pública no momento em que resta destinada para a finalidade pública. Ocorrendo a desapropriação (direta ou indireta) para a construção da estrada, incluída a faixa de domínio, dá-se a afetação administrativa da porção de terras que corre paralela à estrada. E, evidentemente, neste momento o poder público exerce sobre a coisa os poderes inerentes ao domínio como, por exemplo, manutenção, fiscalização, recuperação, pavimentação, e, mais recentemente, até mesmo a concessão da referida rodovia, dentre outros atos que demonstram a exteriorização de sua posse sobre a área.

Já a área dita “non aedificandi” é uma parte de terreno que se segue e é contígua à faixa de domínio e que não pertence ao ente público, ou seja, é da propriedade particular. Porém, sobre ela existe algum tipo de limitação administrativa (a mais usual é a vedação a construções) visando também ao bom funcionamento da rodovia. É que, para implementação da denominada faixa de domínio, além desta faixa propriamente dita, deve haver, segundo a legislação em vigor, uma parcela de terra remanescente em que o dono do imóvel, embora permaneça com a propriedade, fica impedido de edificar: é a denominada área de recuo ou área “non aedificandi”. Caracteriza-se, assim, uma típica limitação administrativa ao direito de propriedade.

A partir desses conceitos, antes do advento da Lei Federal nº 13.913, de 2019, se concluía a impossibilidade da existência de ocupações ou construções nessas áreas. Embora possamos admitir que 15 metros de cada lado da estrada, ou seja, 30 metros de faixa não edificável, somada com a faixa de domínio, represente uma considerável porção de terra que não pode ser utilizada com finalidade de moradia, valores como vida e segurança à beira de rodovias e ferrovias são bens jurídicos que explicam e justificam a legislação dispor dessa forma.

Porém, nem sempre isso é observado ao longo dessas vias de circulação, surgindo a partir daí um impasse de difícil solução. Típico conflito de bens jurídicos que contrapõe, de um lado, o direito constitucional à moradia e à propriedade e, de outro, o também constitucional direito à vida, seriamente ameaçado à beira de rodovias e ferrovias, não só dos ocupantes da área, mas também das pessoas que circulam nos meios de transporte.

Com a Lei Federal nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, houve uma sensível mudança naqueles consensos da Lei Federal nº 6.766, de 1979: **nas rodovias**, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

Já **nas ferrovias**, passa a ser obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado.

As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação da nova lei, ficam dispensadas da observância da exigência prevista nas alterações da Lei nº 6.766, de 1979, acima citadas, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital.

Sobre eventuais impactos destas alterações para os Municípios, bem como para





rodovias federais ou estaduais que passam dentro dos Municípios dependerão da existência de moradias nas áreas de faixa não edificável citadas na Lei Federal nº 13.913, de 2019, sendo que aquelas situadas em locais onde é possível haver redução, poderá haver processo de regularização fundiária. E sim, o Município deve decidir se vai se alinhar à legislação federal alterada. Neste caso, será preciso lei municipal, conforme diz o *caput* do art. 1º da Lei nº 13.913, de 2019, possibilitando reduzir a faixa de domínio e a faixa não edificável no trecho da rodovia estadual ou federal que atravessa o perímetro urbano do território do Município.

A alteração do art. 211 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 18 do projeto de lei, é pertinente, pois o art. 22 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, impõe para o registro do loteamento a constituição e integração ao domínio público das vias de circulação, praças e os espaços livres, além de outras áreas. Outrossim, conforme o parágrafo único do mesmo artigo, até mesmo em casos de loteamentos não registrados, poder-se-á exigir o registro daquelas áreas que passarão a incorporar o domínio público do Município:

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. (grifou-se)

Parágrafo único. **Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado**, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, **o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.** (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) (grifou-se)

Sobre a alteração do art. 194 e acréscimo dos §§ 1º e 2º, da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 19 do projeto de lei, a Lei Federal nº 6.766, de 1979, dispõe o seguinte:

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e **os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.**

(...)

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

§ 1º **A legislação municipal definirá**, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, **que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.** (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

(...)

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguai.ba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei. (grifos nossos)

Assim, fica evidente que se refere a matéria que somente ao próprio Município compete dispor, no caso, sobre as metragens de lotes, testadas e definição de áreas mínimas, altura de edificações, especificações elétricas e hidráulicas, enfim, entre outras, na medida em que essas especificações se relacionam diretamente à organização e ao uso do solo em seu território.

Reitera-se que determinadas variáveis como taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos, entre outras especificações das obras e edificações, constituem matéria que somente ao próprio Município cabe definir no exercício da competência para organizar o seu território, devendo tais instalações refletir a consonância com toda a legislação de matéria urbanística e as normas técnicas de construções.

No entanto, mesmo considerando a competência do Município para a matéria, não pode este mesmo Município descumprir a sua própria legislação e as normas técnicas que envolvem a aprovação de loteamentos e de construções, razão porque se impõe a alteração.

A alteração do art. 196 e acréscimo das alíneas “a” a “e”, bem como as alterações ao art. 197, transformação do parágrafo único em § 1º e acréscimo do § 2º ao texto da Lei nº 2.146, de 2006, respectivamente pelos arts. 20 e 21 do projeto de lei, se destinam a incluir especificações e condições para doação de áreas ao Município.

As alterações ao art. 219, transformação do parágrafo único em § 1º e acréscimo do § 2º ao texto da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 22 do projeto de lei, se destinam a definir especificações de lotes e situações de exceção, representando caso de competência que somente ao próprio Município em relação ao seu território. Não há como existir uma “lei nacional” quanto a isso, pois as características de cada Município são únicas.

O acréscimo do § 6º ao art. 233 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 23 do projeto de lei, aquele que adquirir um lote em um determinado empreendimento particular, tem legitimidade para exigir a sua regularização. Do mesmo modo, o art. 2º, § 5º e o art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766, de 1979, impõem ao loteador a obrigação de regularizar e realizar as obras de infraestrutura básica do loteamento:

Art. 2º [...]
(...)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007)
(...)

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





documentos:

(...)

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

É bom que o Município passe a dispor sobre este aspecto em sua legislação, pois a responsabilidade deste ente quanto à realização das obras de infraestrutura básica em loteamentos é subsidiária, e pode ser exigida apenas nas hipóteses em que for impossível a execução pelo loteador, ou quando este for omissor, sendo assegurado, em todos os casos, o direito ao ressarcimento das despesas necessárias para a regularização, na forma como prevê o art. 40, §§ 1º a 4º da Lei nº 6.766, de 1979:

Art. 40. **A Prefeitura Municipal**, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, **poderá regularizar loteamento** ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º **A Prefeitura Municipal**, ou o Distrito Federal, **quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas**, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, **a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento**.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º **No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal**, ou o Distrito Federal quando for o caso, **poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido**.

§ 4º **A Prefeitura Municipal**, ou o Distrito Federal quando for o caso, **para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados**.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. *(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999) (grifou-se)*

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





Dessa forma, não havendo provas da impossibilidade do loteador em regularizar o loteamento, não há como atribuir ao Município a responsabilidade imediata pela regularização do empreendimento, na forma acima descrita pela legislação.

Ainda, caso não esteja configurada a omissão do Município, quanto ao exercício do seu poder de polícia, em relação à fiscalização da execução do loteamento não há como lhe atribuir responsabilidade pelos prejuízos eventualmente suportados pelos adquirentes de lotes que optaram por construir, mesmo estando cientes da irregularidade do empreendimento e sem a obtenção do respectivo alvará de construção.

Tal previsão demonstra a preocupação do legislador em, na forma possível, verificar a solvência do empreendedor e sua condição de cumprir a obrigação assumida de implantar a infraestrutura do empreendimento, bem como para evitar que dívidas existentes possam tornar as vendas ineficazes ou reconhecidas como fraude.

A legislação mantém o mesmo intuito ao prever a necessidade de, nos empreendimentos não concluídos, ser elaborado e apresentado um cronograma das obras a serem realizadas, com período máximo de duração de quatro anos, **as quais deverão estar devidamente garantidas.**

A garantia, que comumente é oferecida sob a forma de caução de parte dos lotes, é a segurança ofertada pelo empreendedor de que suas obrigações assumidas serão cumpridas.

Embora utilização do verbo “poderá” no art. 40 da Lei nº 6.766, de 1979, não seja a melhor técnica legislativa, este argumento não pode ser suficiente para afastar a obrigação do loteador. Interpretar de maneira diversa acarreta como consequência não atender à literalidade do texto e vai na contramão da análise jurídica de situações como esta.

Adotado o sentido de permissão como correto não se vê a subsistência da obrigatoriedade da prestação da garantia das obras ao poder público, senão vejamos:

A garantia prestada visa, conforme já ressaltado, dar segurança de que as obrigações do loteador serão cumpridas. Em caso de descumprimento, surge a necessidade, portanto, de se promover a execução da garantia pelo Poder Público.

Ocorre que a Lei nº 6.766, de 1979, não chega a definir ou detalhar como se daria tal execução. De qualquer forma, a partir das medidas executórias, o bem garantidor passará ao domínio público como forma de pagamento dos serviços que ainda necessitam ser realizados. Assim, bastará que a municipalidade promova a transformação do bem em pecúnia (nos casos em que sejam ofertados lotes em garantia tal transformação ocorrerá com a alienação dos bens) para arcar com as despesas.

Com a possibilidade de levantamento da quantia, não se vê outra alternativa a não ser a de executar as obras devidas. Diante de tal fato, não pode subsistir, por exemplo, eventual alegação de que compete ao poder público analisar a viabilidade de investimento na conclusão do empreendimento em detrimento de outros serviços públicos necessários, haja vista que o valor





aplicado é oriundo do próprio inadimplemento do empreendedor.

Ao permitir a execução da garantia com a expropriação do bem sem tornar obrigatória a conclusão da implantação acabaria por gerar o enriquecimento sem causa para o Poder Público, o que é vedado pela legislação pátria.

De modo diverso, a não promoção da execução da garantia ofertada poderá ocasionar, com decurso do tempo, a provável invasão dos imóveis por particulares, possível venda irregular pelos proprietários ou, de modo mais grave, nos casos em que imóveis sejam hipotecados (caso de maior incidência), a perempção da garantia. Em qualquer das hipóteses, haveria ainda maior prejuízo para a sociedade.

As alterações ao art. 251 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 24 do projeto de lei, se referem a especificações da propriedade condominial. Ainda que a regulação da construção de condomínios residenciais fechados em seu território seja matéria que compete somente ao próprio Município dispor, tal instalação deve estar em concordância com toda a sua legislação de matéria urbanística, Código de Obras ou Edificações, e também na legislação federal de regência da matéria: conforme definição dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e art. 3º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Outrossim, felizmente se observa a adoção de critérios técnicos e o conhecimento da matéria por quem elaborou o texto do projeto de lei que veio do Executivo, pois trata de condomínios fechados no seu exato significado e não de “loteamentos fechados”, que é uma figura esdrúxula não existente na legislação, mas que tem se observado com certa frequência em muitos Municípios.

A Lei Federal nº 6.766, de 1979, não utiliza a expressão “condomínio fechado de lotes”, mas apenas “loteamento de acesso controlado”, conforme alteração incluída no § 8º do art. 2º pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária. Isto se explica porque não existe loteamento que seja inteiramente fechado ao público, mas apenas que o acesso seja, no máximo, controlado. Naquela modalidade, podem existir apenas condomínios fechados, que é uma figura jurídica diferente do loteamento.

Portanto, considera-se inadequado utilizar a expressão “Condomínio Fechado de Lotes”, pois as formas de parcelamento do solo são apenas os loteamentos e os desmembramentos, que podem ser públicos ou privados. Diferentemente destas figuras da legislação que têm a finalidade de promover urbanização, o condomínio se caracteriza na maioria das vezes como empreendimento privado com finalidade econômica em área já urbanizada.

Ou seja, um condomínio fechado pode até vir a ser originado de um loteamento, mas o loteamento jamais poderá ser constituído já sob a forma de um empreendimento “fechado”.

O Colégio Registral do Rio Grande do Sul, no texto “A Lei 13.465/2017 – Visão panorâmica e reflexão pontual no trato do loteamento fechado e do condomínio de lotes”, de Vicente de Abreu Amadei, em 9 de outubro de 2017, fica nítida esta diferenciação⁵:

⁵ Disponível em: < <https://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/a-lei-13-465-2017-visao-panoramica-e-reflexao-pontual> >





Loteamento fechado ou loteamento de acesso controlado, previsto no art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766/79, é modelo de desenvolvimento urbano no regime próprio de loteamento, regulamentado por ato do poder público municipal, cujo perímetro é cercado ou murado, com acesso controlado ao núcleo urbano, concebido para agregar segurança e qualidade de vida. É, pois, espécie de parcelamento do solo urbano com o perímetro da gleba cercado ou murado, e acesso controlado ao seu interior, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados.

Condomínio de lotes, previsto no art. 1.358-A do CC e também referido nos arts. 2º, § 7º e 4º, § 4º, ambos da Lei 6.766/79, é modalidade de condomínio (especial) assemelhada ao condomínio edilício, cujas unidades autônomas (“propriedade exclusiva” – art. 1.358-A do CC) são constituídas de lotes (unidades ainda não edificadas, mas destinadas à edificação, e, daí, com potencial construtivo), aos quais correspondem fração ideal do terreno e das áreas de uso comum dos condôminos, com as vias de circulação e demais partes comuns de domínio privado, bem como implantação e infraestrutura com respeito à legislação urbanística (§2º do art.1.358-A do CC) e às exigências públicas impostas (como “limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros”- §4º do art. 4º da Lei 6.766/79). (grifou-se)

Quando o Município permite que existam loteamentos com essa característica, a bem da verdade os está tomando como propriedades integralmente particulares. William de Souza Freitas, na obra *Direito Urbanístico e Ambiental*, dedica um capítulo inteiro sobre esse assunto, denominado “A Impossibilidade Legal da Instituição de Loteamento Fechado”, sendo pertinente destacar o seguinte⁶:

Conforme lição de Sergio Frazão, a destinação de áreas públicas pelo loteador é imposição legal para atender às necessidades da comunidade:

Assim como se exige do empresário o destaque de parte de sua gleba para a implantação de equipamentos urbanos, impõe a Lei, no mesmo dispositivo, a separação de áreas destinadas a equipamentos comunitários (...)

Deverão, ainda, ser separadas áreas destinadas às vias de circulação interna e as vias necessárias à integração das vias internas com a malha viária já existente no Município, vias estas cuja implantação é encargo do loteador.

Assim (...) todo e qualquer parcelamento de solo que culmine na geração de lotes autônomos e identificáveis deve se enquadrar aos ditames da Lei 6.766/79, que trata de loteamentos abertos. Portanto, o loteamento originalmente não pode nascer fechado, por expressa falta de legislação que

[no-trato-do-loteamento-fechado-e-do-condominio-de-lotes-vicente-de-abreu-amadei/](#) > acesso nesta data.

⁶ DALLARI, Adilson de Abreu e DI SARNO, Daniela Campos Libório. *Direito Urbanístico e Ambiental*. Belo Horizonte: Fórum, 2011, págs. 256, 257, 261 e 262.





regule a matéria.

Saliente-se que essa normatização terá que nascer no âmbito federal, pois a competência legislativa nessa matéria é da União por atribuição constitucional.

Longe de pretenderem ser uma extensa explicação, as transcrições doutrinárias acima têm apenas a finalidade de enfatizar a diferença entre loteamentos, condomínios fechados e a impossibilidade legal dos “loteamentos fechados”, pois, como dissemos acima, têm se notado frequente em muitos Municípios de maneira contrária à legislação.

Por fim, considerando que a proposição em análise não se destina a alterar legislação urbanística do Município, mas tão somente a estabelecer normas para o tipo de edificações que identifica (no caso, os condomínios de lotes), espera-se também que os competentes órgãos técnicos do Município verifiquem a compatibilidade das áreas destinadas a receber as edificações com o zoneamento estabelecido no Plano Diretor ou em lei específica do zoneamento do território municipal, não aprovando condomínios para serem instalados em áreas alagadiças, com risco de deslizamentos, enfim, entre outras impróprias para receber construções.

Nesse contexto, como decorrência do que já foi explicado sobre a competência do próprio para definir determinadas especificações de construções, aplicação de fórmulas, definição de índices e demais especificações quanto ao uso do solo em seu território, a alteração do parágrafo único do art. 252 e o acréscimo dos incisos IV e V e §§ 1º a 9º ao art. 255 no texto da Lei nº 2.146, de 2006, respectivamente pelos arts. 25 e 27 do projeto de lei encontram respaldo exatamente nesta competência.

A alteração do § 5º do art. 265 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 28 do projeto de lei, confere mais condições para liberação da Carta de Habitação para obras de construção civil, mediante vistoria e parecer favorável de técnico da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor, e somente após a conclusão de todas as obras previstas nos incisos I a XIV deste dispositivo da lei.

O acréscimo dos incisos IV e V ao art. 264 da Lei nº 2.146, de 2006, pelo art. 29 do projeto de lei, representam decorrências das alterações já procedidas a outros dispositivos anteriormente comentados. Da mesma forma, inevitáveis as alterações dos Anexos 01, 02, 04, 12 e 15 da lei do plano diretor, consoante dispõem os arts. 30 e 31 do projeto de lei analisado.

Prosseguindo na análise, constata-se que são substanciais as alterações ora propostas. Portanto, é pertinente verificar o seguinte dispositivo do Estatuto da Cidade:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

(...)

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos. (grifou-se)

Considerando que a lei do Plano Diretor deste Município é do ano de 2006 e, ainda, reiterando que são substanciais as alterações, não só as feitas neste momento pelo Projeto de Lei nº

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDEDEB5823791294F1





15, de 2023, mas também as que eventualmente têm sido feitas ao longo destes anos, orienta-se que esta Câmara inste o Poder Executivo a iniciar os estudos para elaborar um novo plano diretor, pois as contínuas alterações são provas de que a realidade vigente no distante ano de 2006 não é mais a que vigora em 2023.

Outrossim, explique-se também que a instrução do processo legislativo sobre a matéria, para envio ao Legislativo, ainda exige a prévia observância do disposto no art. 43, inciso II, do Estatuto da Cidade:

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

(...)

II – debates, audiências e consultas públicas; (grifou-se)

Da mesma forma, o § 5º do art. 177 da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, reproduz esta exigência legal:

Art. 177. [...]

(...)

§ 5º Os Municípios assegurarão a participação das entidades comunitárias legalmente constituídas na definição do plano diretor e das diretrizes gerais de ocupação do território, bem como na elaboração e implementação dos planos, programas e projetos que lhe sejam concernentes. (grifou-se)

Portanto, é condição de validade do projeto de lei a realização de audiência pública, por afetar a vida da população e das comunidades do Município.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul já prolatou decisões declarando inconstitucional lei municipal sobre organização do solo urbano sem oportunizar a participação das entidades comunitárias legalmente constituídas, conforme demonstram exemplificativamente as ementas a seguir colacionadas:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. MUNICÍPIO DE CACHOEIRA DO SUL. ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR. INICIATIVA CONCORRENTE DO PODER EXECUTIVO E DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAIS. EXIGÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR NO PROCESSO LEGISLATIVO. ART. 177, § 5º, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL. AUSÊNCIA DE DISCIPLINA CONSTITUCIONAL ACERCA DA FORMA DA PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE. AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA ANTES DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI QUE PROPORCIONOU RAZOÁVEL DISCUSSÃO DA MATÉRIA PELA POPULAÇÃO LOCAL. INCONSTITUCIONALIDADE NÃO CONFIGURADA. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE JULGADA IMPROCEDENTE. (Ação Direta de Inconstitucionalidade Nº 70064357361, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos, Julgado em 21/09/2015) (grifou-se)

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI Nº 1.468, DE 31 DE OUTUBRO DE 2001, DO MUNICÍPIO DE HORIZONTINA. ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR. VÍCIO NO PROCESSO LEGISLATIVO. **AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE. OFENSA AO ART. 177, § 5º, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL E AO ART. 29, XII, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL.** É inconstitucional a Lei nº 1.468/2001, do Município de Horizontina, pois editada sem que promovida a participação comunitária, para deliberação de alteração do Plano Diretor do Município, conforme exige o art. 177, § 5º, da Constituição Estadual e o art. 29, XII, da Constituição Federal. **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE JULGADA PROCEDENTE**, POR MAIORIA. (Ação Direta de Inconstitucionalidade Nº 70028427466, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Francisco José Moesch, Julgado em 20/07/2009) (grifou-se)

Nos arquivos em análise constam informações acerca da comprovação da realização de audiência pública em 3 de agosto de 2022. Reitera-se a importância das audiências públicas pela exigência constitucional e legal acima descrita, uma vez que as alterações promovem alterações no ordenamento do Município e, ainda, que é preciso levá-las ao conhecimento da população.

III. Com relação à Emenda Modificativa, esclareça-se que, a rigor, emenda é toda alteração proposta por Vereador a projeto de lei que veio do Executivo. Na análise de uma emenda, espécie de alteração legislativa do projeto de lei original, cabe verificar primeiro se ela se relaciona aos dispositivos da proposição que pretende alterar, incluir ou suprimir. Segundo, se a emenda se relaciona a serviços cuja competência para disposição é privativa do Poder Executivo. Terceiro, se cria ou aumenta despesas. E quarto, se não produz nenhuma contradição, isto é, se mantém coerência com o texto da proposição como um todo.

O poder de emendar proposições que tramitam na Câmara Municipal é inerente ao exercício da atividade parlamentar. A apresentação de emendas aos projetos legislativos cabe a qualquer vereador ou a qualquer das comissões legislativas da Câmara. Podem ser supressivas, substitutivas, aditivas ou modificativas, conforme visem, respectivamente, a eliminar, substituir, acrescentar ou alterar qualquer disposição do original.

Todavia, em relação às matérias de iniciativa privativa do Prefeito, a capacidade de propor emendas possui óbice capaz de afetar sua viabilidade. As emendas que apresentem alterações substanciais ou determinem o aumento de despesa inicialmente prevista em projetos de leis de iniciativa privativa do Poder Executivo são consideradas inconstitucionais.

Nos casos em que a iniciativa seja privativa, não só o início do processo por Vereador está vedado, como também a propositura de emendas que o modifiquem.

A iniciativa reservada ou privativa assegura o privilégio do projeto ao seu titular, possibilita-lhe a retirada a qualquer momento antes da votação e limita qualitativa e quantitativamente o poder de emenda para que não se desfigure nem se amplie o projeto original; só o autor pode oferecer modificações substanciais, através de mensagem aditiva. No mais, sujeita-se à tramitação regimental em situação idêntica à dos outros projetos, advertindo-se, porém, que a

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





usurpação de iniciativa conduz à irremediável nulidade da lei, insanável mesmo pela sanção ou promulgação de quem poderia oferecer o projeto. Acerca do tema, o Supremo Tribunal Federal já decidiu:

O poder de emendar projetos de lei – que se reveste de natureza eminentemente constitucional – qualifica-se como prerrogativa de ordem político-jurídica inerente ao exercício da atividade legislativa. Essa prerrogativa institucional, precisamente por não traduzir corolário do poder de iniciar o processo de formação das leis (RTJ 36/382, 385 – RTJ 37/113 – RDA 102/261), pode ser legitimamente exercida pelos membros do Legislativo, ainda que se cuide de proposições constitucionalmente sujeitas à cláusula de reserva de iniciativa (ADI 865/MA, Rel. Min. Celso de Mello), desde que – respeitadas as limitações estabelecidas na Constituição da República – as emendas parlamentares (a) não importem em aumento da despesa prevista no projeto de lei, (b) guardem afinidade lógica (relação de pertinência) com a proposição original e (c) tratando-se de projetos orçamentários (CF, art. 165, I, II e III), observem as restrições fixadas no art. 166, § 3º e § 4º da Carta Política." (ADI 1.050-MC, Rel. Min. Celso de Mello, julgamento em 21-9-1994, Plenário, DJ de 23-4-2004)

Assim, desde que respeitadas as limitações ao poder de emendar estabelecidas na Constituição Federal, nada obsta que o vereador proponha emenda ao projeto de lei em tramitação.

Especificamente no caso da Emenda Modificativa ora analisada, para alterar a alínea “d” do inciso I do parágrafo único do art. 311 da Lei nº 2.146, de 2006, não se vislumbra viabilidade por dois motivos: primeiro, porque se refere a dispositivo que não consta como objeto de alteração no Projeto de Lei nº 15, de 2023, ora analisado.

Segundo, porque, como se sabe, os conselhos pertencem à estrutura do Poder Executivo. A título de exemplo, cita-se as seguintes ementas de jurisprudência em casos semelhantes ao ora analisado, como demonstram as ementas abaixo transcritas:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. MUNICÍPIO DE CACHOEIRA DO SUL. LEI MUNICIPAL DISPONDO ACERCA DE CRITÉRIOS PARA INDICAÇÃO DOS INTEGRANTES DOS CONSELHOS MUNICIPAIS. COMPETÊNCIA PRIVATIVA DO CHEFE DO EXECUTIVO. VÍCIO DE INICIATIVA. 1. A Lei - Cachoeira do Sul nº 4.571/18 padece de vício formal na medida em que o Poder Legislativo Municipal invadiu a seara de competência do Poder Executivo Municipal, pois afronta dispositivos constitucionais que alcançam ao Chefe do Poder Executivo a iniciativa privativa para editar leis que disponham sobre as atribuições da administração municipal. 2. Verificada a ocorrência de vício de inconstitucionalidade formal e, consequentemente, afronta aos arts. 8º, caput; 10; 60, II, “d”; e 82, III e VII, da CE-89, o que autoriza o manejo da presente ação direta de inconstitucionalidade. **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE PROCEDENTE. UNÂNIME.** (Ação Direta de Inconstitucionalidade, Nº 70079923298, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson Antônio Monteiro Pacheco, Julgado em: 15-04-2019) (grifou-se)

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1





AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. MUNICÍPIO DE VIAMÃO. **REESTRUTURAÇÃO DE CONSELHO MUNICIPAL** DE POLÍTICAS SOBRE DROGAS. **INICIATIVA PRIVATIVA DO PODER EXECUTIVO. VÍCIO FORMAL. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES.** DESRESPEITO AOS ARTS. 60 E 82, AMBOS DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL. **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE JULGADA PROCEDENTE.** (Ação Direta de Inconstitucionalidade, Nº 70048474118, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos, Julgado em: 09-07-2012) (grifou-se)

Dessa forma, não é possível ao Vereador pretender alterar a composição do Conselho Municipal do Plano Diretor para incluir 1 (um) representante da Secretaria responsável pela política econômico-financeira do Município.

IV. Diante de todo o exposto, em conclusão, desde que observadas as ressalvas descritas nesta Orientação Técnica, **opina-se** que o Projeto de Lei nº 15, de 2023, possui objeto materialmente viável para tramitar nesta Casa Legislativa. Outrossim, opina-se pela inviabilidade da Emenda Modificativa analisada, pois representa interferência do Legislativo em um conselho, que é órgão da estrutura administrativa do Município vinculado ao Poder Executivo.

Por último, reitera-se as observações feitas ao final do item II desta Orientação Técnica quanto à necessidade de revisão do plano diretor, pelo menos a cada dez anos, conforme dispõe o art. 40, § 3º, do Estatuto da Cidade, em vez de fazer alterações pontuais.

O IGAM permanece à disposição.

Roger Araújo Machado
Advogado, OAB/RS 93.173B
Consultor Jurídico do IGAM

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 021850 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3BE44573F2BA6AFDDEDB5823791294F1

