



Porto Alegre, 26 de outubro de 2017.

## Orientação Técnica IGAM nº 27.841/2017

I. O Poder Legislativo do Município de Guaíba, RS, por meio do servidor Fernando, solicita análise e orientações acerca do projeto de lei nº 69, de 2017, oriundo do Poder Executivo, que tem como ementa: “Altera os incisos I e V e acrescenta o inciso VI do art. 4º da Lei 3.413/2016, que Instituiu Área de Interesse Urbanístico - AIEU para fins de Regularização Fundiária, e dá outras providências”.

II. Preliminarmente, esclareça-se que ao instituir Área de Interesse Específico Urbanístico (AIEU), o Município assim agiu em homenagem às competências legislativas que lhe são conferidas pela 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**; (grifou-se)

Na seara da legislação federal, há respaldo nas Leis Federais nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que estabelecem, respectivamente, as diretrizes sobre a política urbana e as regras sobre o parcelamento do solo urbano.

Com efeito, a Lei Orgânica do Município consulente reproduz a diretriz traçada na Carta Magna, ao dispor, entre outros, nos seus arts. 6º, 128, 136 e 137:

Art. 6º - Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem estar de sua população, cabendo-lhe privativamente dentre outras, as seguintes atribuições:

I - legislar sobre assunto de interesse local;

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

(...)

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

Art. 136 - O Município promoverá programas de interesse social destinados a facilitar o acesso da população à habitação, priorizando:  
I – a regularização fundiária;



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;

Da mesma forma, considerando que a proposição expressa a posição do Município em matéria de habitação de interesse social, demandando dispor sobre a organização da Administração Pública municipal e a execução de serviços, depende-se legítima a iniciativa do Executivo, também nos termos da Lei Orgânica local<sup>1</sup>.

III. Feitos esses esclarecimentos preliminares, sob o ponto de vista material tanto o objeto da Lei Municipal nº 3.413, de 10 de junho de 2016, como do projeto de lei nº 69, de 2017, encontram guarida na Constituição Federal, que assim dispõe no seu art. 182, *caput*:

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. (grifou-se)

Por sua vez, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (o Estatuto da Cidade), que regulamenta o dispositivo constitucional acima transcrito, dispõe sobre a regularização fundiária como diretriz e instrumento da política urbana:

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;

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

(...)

V – institutos jurídicos e políticos:

(...)

**f) instituição de zonas especiais de interesse social;** (grifou-se)

<sup>1</sup> Art. 52 - **Compete privativamente ao Prefeito:**

(...)

III – iniciar o processo legislativo na forma e nos casos previstos nesta Lei;

(...)

VI – **dispor sobre a organização e o funcionamento da Administração Municipal**, na forma da Lei;

(...)

X – **planejar e promover a execução dos serviços públicos municipais;** (grifou-se)





(...)  
q) regularização fundiária;

Para os fins pretendidos na proposição, inclusive, há legislação específica a respeito, qual seja, Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, a qual inclusive altera substancialmente a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, revogando-lhe toda essa segunda parte.

A exposição de motivos do projeto de lei em análise informa a intercorrência que o ensejou, qual seja o parcelamento do pagamento do imóvel destinado à instituição da AIEU, com o condicionamento de sua integralização para a transferência de propriedade a terceiros. Trata-se, portanto, de matéria que somente ao próprio Município compete dispor.

**IV.** Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade jurídica do projeto de lei nº 69, de 2017, podendo seguir os demais trâmites do processo legislativo.

O IGAM permanece à disposição.

**Roger Araújo Machado**  
OAB/RS 93.173B  
Consultor do IGAM

**Marcos Daniel Leão**  
OAB/RS 37.981  
Consultor do IGAM

