

Porto Alegre, 03 de dezembro de 2018.

## Orientação Técnica IGAM nº 32.339/2018.

I. O Poder Legislativo do Município de Estância Turística de Ibitinga solicita orientações quanto ao projeto de lei nº 33, de 2018, cuja ementa dispõe: *“Estabelece normas para implantação de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, concessão do direito real de uso e da outras providencias”*, de autoria do Poder Executivo.

II. Esta orientação versará unicamente a respeito dos bens públicos, fundamentalmente sobre o instituto de concessão real de uso. Demais aspectos da proposição serão analisados através da Orientação Técnica IGAM nº 32.680 de 2018.

III. Preliminarmente, elucida que os bens públicos classificam-se como de uso comum do povo, de uso especial e os dominicais, conforme dispõe o Código Civil Brasileiro<sup>1</sup>.

Art. 99. São bens públicos:

I – os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II – os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III – os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não disposto a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

<sup>1</sup> Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

É do Município a competência para a regulamentação do uso de seus bens, segundo a norma contida no art. 13, IV, a Constituição do Estado<sup>2</sup>. Os institutos de direito administrativo à disposição da Administração, para o uso de forma privativa dos bens públicos por particulares, são a concessão, a permissão e a autorização administrativa de uso.

No emprego dos institutos retromencionados, estes poderão perfectibilizar-se a título gratuito ou mediante remuneração ao Poder Público.

No que importa à concessão real de uso, elucida-se:

A concessão real de uso tem natureza contratual e é dotada da estabilidade inerente a essa espécie de ajuste, inclusive por decorrência da fixação de um prazo determinado. A licitação, como regra, é obrigatória. Este instituto, segundo definição de Hely Lopes Meirelles<sup>3</sup> é:

O contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social. É o conceito que se extrai do art. 7 do Dec.-lei federal 271, de 28.2.67, que criou o instituto, entre nós.

Por este motivo, suscita-se que conjuntamente com a proposição, é necessária a apresentação da minuta de **Termo de Concessão de uso** que será firmado e também o **projeto básico**.

Ademais, a concessão de uso dos bens dependerá de autorização legislativa e licitação na modalidade concorrência, em atenção à Lei de Licitações, Lei Federal nº 8.666, de 1993. Somente estará dispensa a licitação na modalidade concorrência quando houver interesse público devidamente justificado, fato que deverá restar demonstrado.

A Lei Orgânica do Município consulente, sobre o uso de bens públicos, com exclusividade por particulares, assim dispõe:

ART. 4º - Ao Município compete prover tudo quanto respeite ao seu peculiar interesse e ao bem estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outras, as seguintes atribuições:

(...)

XII - Dispor sobre a administração, utilização e alienação de seus bens;

ART. 24. (...)

§ 3º - Dependerão do voto favorável de (2/3) dois terços dos membros da Câmara: 1 - As leis concernentes a:

<sup>2</sup> Art. 13 É competência do Município, além da prevista na Constituição Federal e ressalvada a do Estado: (...)

IV – dispor sobre a autorização, permissão e concessão de uso dos bens públicos municipais;

<sup>3</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 30ª ed. São Paulo. Malheiros. 2005, p. 513.

- a) aprovação e alteração do Plano de Diretor de Desenvolvimento Integrado;
- b) zoneamento urbano; (...)
- d) concessão de direito real de uso;

ART. 56 - Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:  
(...)

XXV - providenciar sobre a administração dos bens do Município e sua alienação, na forma da lei;

ART. 95 - **É proibida a doação, venda ou concessão de uso de qualquer fração dos parques, praças, jardins ou largos públicos**, salvo pequenos espaços destinados a vendas de jornais e revistas e caixas eletrônicos. (MODIFICADO PELA EMENDA N° 09)

Parágrafo Único - Lei regulamentará a utilização dos espaços mencionados no "caput" deste artigo, por trailers ou outros destinados à venda de bebidas e gêneros alimentícios, obedecidas as normas da vigilância sanitária.

ART. 96 - O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão, permissão ou autorização, conforme o caso, e o interesse público exigir.

**§ 1º - A concessão administrativa dos bens públicos de uso especial e dominiais dependerá de lei e concorrência e far-se-á mediante contrato sob pena de nulidade do ato.** A concorrência poderá ser dispensada, mediante lei, quando o uso se destinar à concessionária de serviço público, a entidades assistenciais, ou quando houver interesse público relevante, devidamente justificado

Percebe-se que a proposição não observou, em especial o art. 95 da Lei Orgânica Municipal.

Além disso, a formalização da concessão do direito real de uso deverá se dar por meio de escritura pública, porque diz respeito a direito real sobre imóveis, atendendo, assim, ao disposto na Lei de Licitações<sup>4</sup>. Devendo haver previsão expressa na proposição.

Finalmente, observa-se que especificamente no que diz respeito ao prazo, e sua moldura para fixação, assevera a autora DI PIETRO<sup>5</sup>:

A fixação de prazo, na concessão, é elemento primordial, uma vez que constitui uma garantia para o concessionário, sem a qual, muitas vezes, ele não aceitaria a concessão.

<sup>4</sup> Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993:  
(...)

Art. 60. Os contratos e seus aditamentos serão lavrados nas repartições interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, salvo os relativos a direitos reais sobre imóveis, que se formalizam por instrumento lavrado em cartório de notas, de tudo juntado-se cópia no processo que lhe deu origem.

<sup>5</sup> DI PIETRO, Maria Sylvania Zanella. *Uso Privativo de Bem Público por Particular*. 3ª ed. São Paulo. Atlas, 2012, p. 111.

Por isso, recomenda-se que seja avaliado pelos Edis, se a municipalidade efetivamente avaliou ao estabelecer o prazo contratual, em prol da destinação.

IV. No que se refere à área verde, tece-se as seguintes considerações.

Área Verde é aquela destinada a parques, jardins e à preservação do patrimônio natural, seja qual for o tipo de vegetação. Esta não se confunde com área para fins institucionais. **Dessa forma, a lei local deve prever diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais.**

Ademais, tendo em vista que a que alguns dos bens que passarão a compor o patrimônio do município tratam-se de área verde, é necessário observar algumas particularidades, a Constituição do Estado de São Paulo dispõe:

**Artigo 180** - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

**VII - as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originariamente alterados**, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de: loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão; equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento; imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas.”

Para realizar a concessão real de uso, a Administração necessitaria desafetar a área, o que é plenamente vedado tanto na Lei Orgânica do Município, quanto na Constituição Estatal.

Ainda, indica-se a leitura de decisão proferida pelo STF<sup>6</sup>, a respeito da inconstitucionalidade de lei municipal de um município do estado de São Paulo, que pretendia legislar da mesma maneira, link disponibilizado abaixo.

No que se refere à desafetação de bens, a Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, ao dispor sobre os requisitos para a aprovação de um loteamento, exige uma reserva mínima de áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

<sup>6</sup> [www.stf.jus.br/portal/processo/verProcessoTexto.asp?id=2611107&id1=7110015](http://www.stf.jus.br/portal/processo/verProcessoTexto.asp?id=2611107&id1=7110015)

Uma vez aprovado o projeto de loteamento, com a descrição dos espaços livres de uso comum, as vias, praças, áreas verdes e de lazer, etc., **é vedado ao loteador qualquer alteração, conforme dispõe o art. 17 da referida Lei Federal nº 6.766, de 1979<sup>7</sup>, salvo se atendidos os requisitos previstos no art. 23 desta mesma norma<sup>8</sup>.**

Percebe-se que a proposição encaminhada para análise não previu que, caso concedido o direito real de uso dos bens públicos, deverá haver total respeito ao projeto traçado, não podendo haver alterações sem a devida aprovação. Sugere-se ao consulente que seja feita a adequação do projeto a fim de constar tal restrição.

Assim, ressalta-se que, para que seja modificada a destinação do bem público deve ser identificada qual a finalidade de seu uso pela administração, especialmente quanto à potencial gravame de bem especial ou dominical.

Ademais, caso entenda-se pelo interesse social do caso concreto e opte pela desafetação desejada, faz-se necessária a convocação de audiência pública, como indica a Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2011, Estatuto das Cidades:

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:

[...]

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

Não poderá apenas haver a previsão de imediata concessão real de uso ao loteador.

Essa é a orientação extraída de julgado do Tribunal de Justiça do Estado:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. MUNICÍPIO DE HORIZONTINA. AÇÃO POPULAR. PROCESSO LEGISLATIVO. DESAFETAÇÃO DE ÁREA VERDE. JUÍZO DE IMPROCEDÊNCIA NO 1º GRAU. MANUTENÇÃO. DIVERSOS QUESTIONAMENTOS. 1. Reexame necessário. Tendo sido julgado improcedente o pedido, há reexame necessário ex vi legis (Lei 4.717,65, art.

<sup>7</sup> Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

<sup>8</sup> Art. 23 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

19). [...] 4. Mérito do pedido inicial. 4.1 - **Discussão popular. Quanto à discussão do projeto com a população, houve audiência pública, além de a exigência constitucional não se aplicar ao Município de Horizontina por ter menos de vinte mil habitantes.** 4.2 - **Estudo de impacto ambiental. Devidamente realizado.** 4.3 - Quórum especial. Excluído via AdIn 4.4 - Excesso de pauta em sessão extraordinária. Não ocorreu porque a limitação é para três assuntos, e não para três projetos, sendo que havia mais de um projeto versando o mesmo assunto. 4.5 - Desafetação de área verde. Além de não haver vedação legal, na realidade trata-se de um descampado com apenas algumas árvores. 5. Dispositivo. Preliminar rejeitada, apelação desprovida e em reexame necessário conhecido de ofício sentença confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos. (Apelação Cível Nº 70044564078, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Irineu Mariani, Julgado em 05/09/2012) (Grifou-se)

V. Diante do exposto, conclui-se que a viabilidade do presente Projeto de Lei está atrelada ao real e justificado interesse social pretendido, necessita de audiência pública prévia. Devendo o projeto ser adequado, no que concerne à audiência pública, à confirmação de área mínima de destinação, e obrigatoriedade de manutenção nos termos do projeto aprovado.

O IGAM permanece à disposição.

**Keite Amaral**  
OAB/RS 102.781  
Consultora do IGAM

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

Porto Alegre, 3 de dezembro de 2018.

## Orientação Técnica IGAM nº 32.680/2018.

I. O Poder Legislativo do município de Estância Turística de Ibitinga solicita orientação acerca do Projeto de Lei Complementar nº 33, de 2018, de origem do Poder Executivo, que tem por ementa: “Estabelece normas para implantação de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, concessão do direito real de uso e da outras providencias.”.

II. Inicialmente cumpre referir que a matéria em comento encontra-se inserida nas competências legislativas conferidas aos Municípios, conforme dispõe a Constituição Federal<sup>1</sup>.

Tem-se por legítima a iniciativa legislativa do Poder Executivo, tendo em vista que a matéria urbanística é de iniciativa legislativa concorrente, em que pese a jurisprudência acostada na documentação, tendo em vista a decisão de repercussão geral no recurso extraordinário com agravo nº 878.911, Rio de Janeiro, exarada pelo Supremo Tribunal Federal, de 2016, onde afirma que não invade a competência privativa do Chefe do Poder Executivo lei que, embora crie despesa para os cofres municipais, não trate da estrutura ou da atribuição de órgãos do município nem do regime jurídico de servidores públicos.

Na mesma esteira se evidencia pertinente a escolha da espécie legislativa nos termos da Lei Orgânica Municipal, consoante inciso V do art. 32-A, que estabelece que o Código de Parcelamento de Solo deve ser apresentado por meio de Lei Complementar. Contudo, a proposição deveria ser de alteração no referido Código, ou seja, altera-se a lei originária, nos termos da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 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;

<sup>2</sup> Que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona.

III. Para análise do Projeto de Lei em pauta cumpre reportar-se à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Entretanto, em se tratando de normas urbanísticas, é necessário referir a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017<sup>3</sup>, que trata da Regularização Fundiária Urbana – Reurb.

Sobre esta Lei o IGAM editou texto em seus Informativos, intitulado: “Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017”<sup>4</sup>, recomendando-se a leitura.

Quanto à Lei Federal nº 6.766, de 1979, citam-se os dispositivos que seguem:

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das **legislações** estaduais e **municipais pertinentes**.

(...)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Deu Lei nº 13.465, de 2017

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 (Grifou-se)

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

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso

<sup>3</sup> Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

<sup>4</sup> <http://www.igam.com.br/upload/intranet/produtos/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-e-a-lei-no-13465-de-11-de-julho-de-2017.pdf>



público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (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;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Lei nº 10.932, de 2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 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 13.465, de 2017)

Ainda, o Estatuto da Cidade<sup>5</sup> refere a matéria:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e **interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo**, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. (Grifou-se)

Assim, sendo, na leitura da exposição de motivos da proposição se verifica que as alterações pretendidas são fruto de adequação com a Lei nº 13.465, de 2017. Desta forma, recomenda-se que a Câmara Municipal, por meio da comissão específica, se organize no estudo da matéria que é nova e traz questões de ordem técnica importantes para regularizar situações fáticas, mas que não foi exaustiva na solução dos problemas.

Ainda, mesmo sendo referida a participação popular, em virtude da temática, é relevante e recomendável que se repita na Câmara, por meio de audiência pública na comissão competente.

IV. Em prosseguimento de análise, além da necessidade de instrução do

<sup>5</sup> Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

processo legislativo sobre a matéria, não se perca de vista que o assunto deve corresponder ao disposto no plano diretor, se houver, bem como à prévia observância do disposto no inciso II do art. 43 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)

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo guarda decisões neste sentido:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI Nº 4.811/2017, DO MUNICÍPIO DE GUARATINGUETÁ – LEI QUE ALTERA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – NORMA PRECEDIDA DE EXTENSO E DETALHADO ESTUDO TÉCNICO DE VIABILIDADE, BEM COMO DE AUDIÊNCIAS PÚBLICAS COM ATIVA PARTICIPAÇÃO POPULAR – ALTERAÇÕES QUE VISAM ATENDER NECESSIDADES ESPECÍFICAS DO MUNICÍPIO E EXPRESSAM AS VONTADES POPULAR E DOS PODERES LEGISLATIVO E EXECUTIVO – VÍCIO DE INICIATIVA E OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA IMPESSOALIDADE E RAZOABILIDADE NÃO CARACTERIZADOS - AÇÃO IMPROCEDENTE.

2147939-23.2018.8.26. Classe/Assunto: Direta de Inconstitucionalidade / Atos Administrativos. Relator(a): Ferraz de Arruda. Comarca: São Paulo. Órgão julgador: Órgão Especial. Data de publicação: 30/10/2018.

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Lei do Município de Salto, nº 3.675, de 30 de junho de 2017, que "Dispõe sobre a regularização de edificações acima da taxa de ocupação permitida ou que ocupem área de recuo obrigatório". A participação popular a que se referem as normas, é a participação direta, por meio de debates, conferências, audiências e consultas públicas, tendo em vista que a matéria tratada pelo direito urbanístico interfere diretamente o cotidiano dos munícipes, não sendo suficiente a participação indireta, consistente na aprovação de leis por meio dos representantes escolhidos pela população. Verifica-se da análise do projeto de lei que resultou na lei ora impugnada que não ocorreram estudos técnicos para a avaliação da viabilidade da proposta, não tendo havido, ainda, nenhum tipo de consulta à população interessada. Ademais, verifica-se que a lei em comento autorizou o Poder Executivo a tratar por meio de Decreto acerca da matéria reservada à lei ao dispor que a regularização das edificações cuja taxa de ocupação seja superior à permitida ou que ocupem área do lote que corresponda a recuo obrigatório, dar-se-á "mediante contraprestação a ser prestada na forma a ser definida por Decreto". Desse modo, no caso, o decreto não somente regulamenta a matéria disciplinada pela lei. Trata-se, na hipótese, de lei genérica, que permite a regularização de construções, sem qualquer indicativo, deixando, a pretexto de regulamentação, sua total disciplina ao Executivo por meio de decreto, a quem caberia tão somente a complementação. Violação aos artigos 30, inciso II, e 181, § 1º, da Constituição Estadual. Ação procedente.

# IGAM<sup>®</sup>

Deste modo, há que se comprovar a realização de audiência pública com efetiva participação ou sanar sua eventual não realização na Câmara por condução de comissão pertinente.

A comissão compete na Câmara precisa fazer a análise da temática frente às demais normas urbanísticas locais, verificando sua compatibilidade, bem como associando à realidade local.

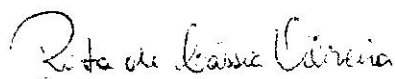
Quanto às normas urbanísticas de âmbito nacional, destaca-se a edição da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que trata da Reurb, aplicando-se para estes fins as disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, no **caput** e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Acerca do uso do bem, especialmente da referida concessão de direito real de uso, referida no texto projetado, seguirá a análise apartada na Orientação Técnica IGAM nº 32.339, de 2018.

Ainda, no que diz respeito à técnica legislativa, à luz da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998<sup>6</sup>, é necessária revisão em toda extensão.

V. Diante do exposto, a viabilidade do Projeto de Lei Complementar nº 33, de 2018, depende do atendimento das observações postas nesta Orientação Técnica. Do ponto de vista técnico, destaca-se que o assunto é objeto de alteração na lei originária, conforme preconiza a Lei Orgânica Municipal acerca de Codificação, ainda que tenha atendido à espécie legislativa prevista.

O IGAM permanece à disposição.



**Rita de Cássia Oliveira**  
OAB/RS 42.721  
Consultora do IGAM

<sup>6</sup> Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona.