

Porto Alegre, 10 de abril de 2026.

Orientação Técnica IGAM nº 6.514/2026.

I. Relatório

O **Poder Legislativo do Município de Estância Turística de Ibitinga** solicita orientação acerca da constitucionalidade, legalidade e técnica legislativa do Projeto de Lei Complementar nº 6/2026, de iniciativa parlamentar, que pretende tornar obrigatório o cercamento das áreas verdes em novos loteamentos no Município.

II. Análise técnica

A matéria insere-se no campo do interesse local, do ordenamento territorial e da proteção ambiental, temas abrangidos pelos **arts. 30, I e VIII, 182 e 225 da Constituição Federal**. Sob esse aspecto, o Município pode impor condicionantes urbanísticas aos novos loteamentos, inclusive obrigações a cargo do empreendedor, desde que compatíveis com a disciplina geral da **Lei nº 6.766/1979** e com a legislação urbanística municipal.

Também não se identifica vício de iniciativa pelo simples fato de a proposta ser de autoria parlamentar. O projeto cria regra geral de direito urbanístico dirigida a particulares e vinculada ao processo de implantação do loteamento, sem tratar de estrutura administrativa, cargos, regime de servidores ou organização interna do Poder Executivo. Por isso, a iniciativa legislativa da Câmara é admissível.

O ponto central de compatibilidade material está em tratar o cercamento como encargo do loteador, e não como obrigação do “proprietário” da área verde. Isso porque, uma vez registrado o loteamento, essas áreas passam ao domínio público municipal, conforme dispõe a legislação federal:

Lei Federal nº 6.766/1979, 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.

Assim, o **art. 1º** deve substituir a referência a “proprietários e responsáveis” por expressão mais precisa, como “loteador, empreendedor ou responsável técnico-jurídico pelo loteamento”, deixando claro que se trata de obrigação urbanística vinculada à aprovação, implantação e recebimento do empreendimento.

O projeto é juridicamente compatível com a legislação federal ao exigir obrigação adicional de proteção das áreas verdes, porque a **Lei nº 6.766/1979** fixa parâmetros mínimos, sem impedir que a legislação municipal estabeleça exigências locais complementares. Ainda assim, a redação atual precisa ser mais técnica e proporcional. A imposição rígida de “postes de concreto e alambrado” em todos os casos, prevista no **art. 2º**, engessa a solução construtiva e pode inviabilizar alternativas equivalentes ou mais adequadas ao terreno, ao projeto paisagístico ou à proteção ambiental.

O mais adequado é a lei estabelecer parâmetros mínimos de segurança e vedar materiais perigosos, como arame farpado, deixando ao regulamento e à aprovação técnica municipal a definição do padrão construtivo ou de soluções equivalentes.

O **art. 3º** contém impropriedade técnica relevante ao vincular a exigência ao “Habite-se”. Loteamento não se regulariza por habite-se, instituto próprio de edificação. A referência correta deve ser o recebimento definitivo do loteamento, o termo de verificação das obras ou ato municipal equivalente. A própria legislação federal trabalha com essa lógica:

Lei Federal nº 6.766/1979, art. 18, V

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 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;

Por isso, o dispositivo deve ser reescrito para condicionar o cercamento ao termo de recebimento final do loteamento, ou ao documento municipal equivalente que ateste a execução das obrigações urbanísticas do empreendimento.

O **art. 4º** também precisa de correção substancial. As sanções estão vagas, sem definição de prazo de regularização, autoridade competente, critério de dosimetria e valor ou parâmetro legal da multa. Multa diária sem base legal objetiva compromete a segurança jurídica e a exigibilidade da norma. Além disso, a suspensão de licenças e autorizações deve

ser vinculada ao empreendimento e precedida de processo administrativo com observância do **art. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal**. A licença é assunto privativo do Poder Executivo, portanto, limite-se o parlamentar à imposição de multa pecuniária.

Também é inconstitucional dispor sobre imposição de prazo para o poder Executivo regulamentar, devendo ser excluído o art. 5º.

No plano da técnica legislativa, há ajustes indispensáveis. A ementa e o texto contêm erro material em “me dá outras providências”, que deve ser corrigido para “e dá outras providências”. O **art. 2º** repete a expressão “que não esteja em conformidade”. O **art. 4º, I** está truncado ao mencionar “Notificação para regularização urbanísticas e ambientais”.

Ainda, somente será objeto de Lei Complementar se a LOM exige. Também, já havendo lei de uso e ocupação do solo, deve ser objeto de alteração, conforme arts. 7º e 12 da LC nº 95, de 1998.

III. Conclusão

O projeto possui objeto materialmente legítimo e não apresenta vício de iniciativa parlamentar, mas sua redação atual não está tecnicamente apta para deliberação sem ajustes. Devem ser corrigidos, de forma objetiva, o sujeito obrigado no **art. 1º**, a rigidez excessiva do **art. 2º**, a referência indevida a “Habite-se” no **art. 3º**, a tipificação incompleta das sanções no **art. 4º**, devendo restar apenas multa pecuniária.

Ainda, é preciso exclusão do **art. 5º** por conter vício de iniciativa, vez que estabelece obrigações e prazos para o Poder Executivo.

Por fim, altere-se a lei originária, respeitada a espécie legislativa prevista na LOM.

O IGAM permanece à disposição.

A handwritten signature in blue ink that reads "Rita de Cássia Oliveira". The signature is written in a cursive, flowing style.

RITA DE CÁSSIA OLIVEIRA

OAB/RS nº 42.721

Consultora do IGAM