



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
SERAFINA CORRÊA - RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Câmara de Vereadores	
Fl. 13	Rubrica

Ofício nº 12/2022

Serafina Corrêa, 22 de fevereiro de 2022.

A Sua Excelência o Senhor
VALDIR BIANCHET
Prefeito Municipal
Serafina Corrêa – RS

PREFEITURA MUNICIPAL DE S. CORRÊA

J. Vidmar
SECRETÁRIO

Protocolo nº 280

Data 23 / 02 / 2022

Assunto: Orientação Técnica IGAM nº 3.259/2022 - Projeto de Lei nº 4/2022.

Senhor Prefeito,

Anexo, para conhecimento do Poder Executivo Municipal, enviamos cópia da Orientação Técnica IGAM nº 3.259/2022 que analisou o **PROJETO DE LEI Nº 4/2022** que "AUTORIZA O MUNICÍPIO DE SERAFINA CORRÊA A ACEITAR ÁREA DE RECREAÇÃO EM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA DIVERSA DAQUELA PARCELADA".

Respeitosamente,

Jairo Vidmar
Ver. Jairo Vidmar
Presidente

Porto Alegre, 18 de fevereiro de 2022.

Orientação Técnica IGAM nº 3.259/2022.

I. O Poder Legislativo do Município de Serafina Corrêa solicita análise do Projeto de Lei nº 04, de 2022, com origem no Executivo e que tem por objetivo buscar autorização para “aceitar área de recreação em matrícula imobiliária diversa daquela parcelada”.

II. Se bem compreendido os termos do projeto de lei sob exame, em face da redação extremamente sintética, o Executivo pretende receber área destinada à recreação, integrante do projeto de um determinado loteamento, por outra, integrante de matrícula diversa com a seguinte justificativa:

Se justifica tal proposta uma vez que a área oferecida pela empresa Puma Engenharia Ltda, a qual parcelará o solo para fins de criação do Loteamento Puma e Pandolfo, é de relevante interesse público, vez que se trata de uma área localizada junto a outras áreas de recreação e de uso institucional do Município.

A justificativa indica que a empresa “parcelará o solo para fins de criação do Loteamento Puma e Pandolfo”, porém, não há indicativo de que o projeto, se aprovado, tenha sido levado à registro no Álbum Imobiliário da Comarca.

Se o projeto de loteamento não foi levado a registro, o que pretende o Executivo é buscar autorização para criar um fato jurídico em desconformidade com o que dispõe a Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município, proposto na Lei nº 1.154, de 30 de junho de 1992, que, em relação as denominadas “áreas de recreação”, assim dispõe:

Art. 44. Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social e os destinados a sítios de recreio, deverão ser reservadas áreas de uso público correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba loteada, sendo 10% (dez por cento) destinadas a áreas de recreação e 5% (cinco por cento) ao uso institucional.

§ 1º O somatório das áreas exigidas no caput deste artigo, e das áreas destinadas às vias de comunicação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba loteada.

§ 2º Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da

área total da gleba loteada, devendo ser utilizadas para recreação e/ou para uso institucional, não se aplicando o percentual previsto no parágrafo anterior.

§ 3º Considera-se gleba loteada ou desmembrada a área efetivamente parcelada, não se incluindo, neste caso, eventual área remanescente. (Redação dada pela Lei nº 2944/2012)

Se for este o caso, é preciso ter como norte a Lei do Parcelamento do Solo Urbano é um ato normativo que se reveste de extremo tecnicismo. O contido no art. 44 leva em consideração um futuro aglomerado populacional e a necessidade de que os espaços contemplem áreas de lazer visando o bem-estar dos munícipes que se fixem no seu entorno.

A previsão legal para a instituição de uma área de recreação leva em conta a preservação da saúde física e mental dos moradores, não para colocá-la sob a tutela da Administração Pública para que dela dispusesse no seu exclusivo interesse e conveniência.

Assim, o projeto lei se mostra em desconformidade com os objetivos da Lei Municipal 1.154/1992, além de desprovido de estudo técnico que autorizasse propor exceção as disposições nela contidas.

Doutra banda, se o projeto do loteamento foi levado à registro, as áreas de uso comum do povo como ruas, praças (áreas de recreação) e institucionais já integram o patrimônio público e afetadas à destinação identificada no projeto. Com efeito, a Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, assim dispõe:

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.

Logo, estando registrado o projeto e, portanto, as áreas públicas já integrando formalmente o patrimônio público com suas respectivas afetações, não se vê como juridicamente viável a Administração “renunciar” a esse bem para aceitar outro, noutro lugar, forte no princípio da indisponibilidade do interesse público (da coletividade).

A Lei do Parcelamento do Solo Urbano, ao dispor sobre os requisitos para a aprovação de um loteamento, exige, no mínimo, áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público (incluindo-se nesta as praças e áreas verdes), proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. Uma vez aprovado o projeto de loteamento, com a descrição dos espaços livres de uso comum, as vias

e praças, é vedado ao loteador qualquer alteração, conforme dispõe o art. 17¹ da Lei nº 6.766, de 1979, salvo se atendidos os requisitos previstos no art. 23² desta.

Desse modo, não se afigura possível a desafetação ou a alteração da destinação dessas áreas, de forma singela e por ato unilateral do Administrador, não apenas em decorrência dos citados dispositivos legais, mas também da tutela jurídico-ambiental, especialmente considerando que o direito de propriedade deve ser exercido em conformidade com a sua função econômica, social e ambiental, a teor do art. 1.228³ do Código Civil⁴.

A Constituição da República, 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 de seus habitantes, nos termos do art. 30, inc. VIII⁵, e 182, *caput*, §§ 1º e 2º⁶, da Constituição da República.

A regulamentação do art. 182 da Carta Republicana 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, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, coube ao Estatuto da Cidade⁷.

¹ 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.

² 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.

³ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

⁴ Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002.

⁵ Art. 30. Compete aos Municípios:

(...)

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

⁶ 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.

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

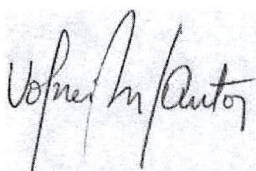
⁷ Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Destarte, conclui-se que o Município somente poderá dispor sobre a política urbana se observadas as diretrizes gerais impostas pela legislação federal, em especial pelo atendimento às normas contidas no § 5º do art. 177, da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul⁸ e 43, II, da Lei nº 10.257⁹, 10 de julho de 2001, no que respeita à realização de audiência pública convocada para esse fim.

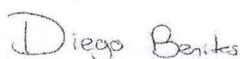
Uma vez que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município integra o acervo de leis de planejamento urbano, não se vê como juridicamente viável o legislador instituir exceção no ordenamento jurídico a partir da concepção unilateral do Chefe do Poder Executivo.

III. Ante a todo o exposto, conclui-se que o Projeto de Lei nº 04, de 2022 apresenta defecções técnicas e que recomendam a sua rejeição.

O IGAM permanece à disposição.



VOLNEI MOREIRA DOS SANTOS
OAB/RS 26.676
Consultor do IGAM



DIEGO FRÖHLICH BENITES
Assistente Jurídico do IGAM

⁸ 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.

⁹ Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;