



Porto Alegre, 29 de fevereiro de 2024.

## Orientação Técnica IGAM nº 4.162/2024

I. O Poder Legislativo do Município de Ibitinga solicita análise e orientações acerca do Projeto de Lei Complementar nº 2, de 2024, de autoria do Poder Executivo, que tem como ementa: “Altera a Lei Complementar nº 186, de 24 de abril de 2019”, a qual dispõe sobre normas para implantação e regularização de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, de concessão do direito real de uso e dá outras providências.

II. Preliminarmente, constata-se que a matéria encontra-se inserida nas competências legislativas conferidas aos Municípios, conforme dispõem a Constituição Federal<sup>1</sup> e a Lei Orgânica Municipal<sup>2</sup> quanto à autonomia deste ente federativo para dispor sobre assuntos de interesse local.

Considerando que a proposição se reporta à prestação e funcionamento de serviços públicos, uma vez que os atos de aprovação dos projetos técnicos de construções públicas ou privadas e projetos de parcelamento do solo cabem ao Executivo, por meio do órgão competente em sua estrutura administrativa, ressaltando a atribuição técnica para execução destes serviços, depreende-se legítima a iniciativa do Executivo, nos termos da Lei Orgânica Municipal:

Art. 56. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:

(...)

XXI - aprovar projetos de edificação e planos de loteamento, arruamento e zoneamento urbano ou para fins urbanos;

---

<sup>1</sup> Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e estadual, no que couber;

(...)

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> 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:

I - Legislar sobre assuntos de interesse local;

II - Suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

(...)

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



Por oportuno, sobre a adequação do processo legislativo, a matéria está regrada no art. 32-A da Lei Orgânica do Município como lei complementar. Assim, considerando que a lei que se pretende alterar é uma lei complementar, o projeto de lei destinado a alterá-la deve seguir rito processual legislativo idêntico, conforme dispõe a Lei Orgânica Municipal:

Art. 32-A - São objetos de leis complementares as seguintes matérias:  
(...)  
V - Código de Parcelamento do Solo;

Observa-se que a proposição ora encaminhada para análise está corretamente denominada como projeto de lei complementar, denotando-se então que a competente comissão desta Casa verifique o cumprimento dos demais requisitos para aplicação do devido processo de tramitação e aprovação.

III. Feitos esses esclarecimentos preliminares sobre a competência do Município, a legitimidade da iniciativa e a adequação do processo legislativo, sob o ponto de vista material com relação especificamente às alterações do inciso X do art. 37 e do art. 38 na Lei Complementar nº 186, de 2019, esclareça-se apenas que, sobre a figura da fragmentação no contexto da legislação de parcelamento do solo, embora se saiba que ocorre com frequência em muitos Municípios, a rigor, este conceito não consta do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

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.

§ 1º **Considera-se loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º **Considera-se desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (grifou-se)

Ou seja, o fato de, basicamente, as alterações se referirem à não aplicação da maioria das condições aos projetos de empreendimentos de natureza turística em zona urbana, é um critério que não consta oficialmente da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

À luz do conteúdo das alterações e dos documentos que instruem a proposição, constata-se que se trata de uma posição assumida pelo Município que, ao que



tudo indica, pretende fomentar empreendimentos turísticos em seu território e, assim, excepcioná-los do cumprimento de determinadas regras que seriam aplicáveis a outros empreendimentos de loteamentos.

De qualquer forma, desde que observados os requisitos para não abertura de novas vias de circulação (o que caracterizaria o empreendimento como um loteamento), prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes, ou, de modo geral, transferência de áreas para domínio público, bem como a definição do tamanho máximo da área, o Município pode definir estas especificações para o planejamento do uso do solo e para os processos que ocorrem em seu território.

**IV.** Ante o exposto, em conclusão, respeitada a natureza opinativa do parecer jurídico, que não vincula, por si só, a manifestação das comissões permanentes e a formação da convicção dos membros desta Câmara e, ainda, assegurada a soberania do Plenário, opina-se pela viabilidade do Projeto de Lei Complementar nº 2, de 2024, podendo então seguir os demais trâmites do processo legislativo nesta Casa.

O IGAM permanece à disposição.

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