



instituto brasileiro de
administração municipal

24

PARECER

Nº 1987/2017

Parte integrante do Parecer n.º 91 /20 17 Unal. 14/8/2017 Relator
--

- PU – Política Urbana. Tamanho de lotes reduzidos para habitação de interesse social. Proposta de alteração da LOM. Diversas possibilidades a depender do interesse do Município.

CONSULTA:

A Câmara de Vereadores solicita exame de constitucionalidade e legalidade da Proposta de Emenda à Lei Orgânica n.º 2/2017, encaminhada pelo Prefeito, acrescentado §6º ao artigo 207 da Lei Orgânica.

Esclarece que já existe o §2º do artigo 207, com redação semelhante. Indagando:

1. Haveria legalidade em acrescentar o §6º?
2. O §2º já não contempla a redação dada pelo §6º?
3. Caso o §2º abranja o §6º, pode ser alterado no §2º a metragem da frente mínima para 7,5?

Segue redação do artigo 207 e do §6 que se pretende acrescentar:

Art. 207. Dentro do perímetro urbano e das zonas de expansão urbanas, assim definidas em lei, os lotes a serem



implantados deverão ter área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros).

§ 1º Nos desmembramentos e remembramentos não poderão resultar lotes com dimensões mínimas inferiores à definida no caput.

§ 2º Os loteamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social poderão ser implantados em lotes urbanos com área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros).

§ 3º (...)

§ 4º (...)

§ 5º (...)

§6º (DISPOSITIVO A SER ACRESCENTADO) As moradias de interesse social, destinadas a atender famílias de baixa renda, através de Projetos de iniciativa do Poder Público Municipal, poderão ser implantadas em lotes urbanos com área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,5m (sete vírgula cinco metros lineares).

A consulta não vem documentada.

RESPOSTA:

De acordo com a Lei Complementar nº 95/98, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, o conteúdo de cada artigo deve versar sobre um único assunto (art. 10, III, "b").

Desta forma, não é razoável a inclusão de um novo dispositivo se já houver outro com o mesmo propósito, sendo importante analisar se os dispositivos (atual §2º do artigo 207 da LOM e a proposta de inclusão do §6º) tratam ou não do mesmo tema.

O §2º menciona "loteamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social", enquanto o §6º trata de "loteamentos destinados à edificação de moradias de interesse social, destinadas a atender famílias de baixa renda" apenas explicitando o eufemismo empregado usualmente nas leis mais recentes de que interesse social significa baixa renda.

O §6º limita a permissão de lotes com metragem menor para empreendimentos de iniciativa do Poder Público. Embora não seja usual empresas particulares realizarem empreendimentos de interesse social, há que se sopesar, neste ponto, se empresas particulares que pretendam construir moradias de interesse social, a partir de financiamento público, ou por contrapartida de outorga onerosa do direito de construir, ou mesmo como condição de um estudo de impacto de vizinhança, terão ou não o benefício do tamanho de lote reduzido. Neste caso, é ainda importante haver definição se os imóveis podem ser comercializados e para qual faixa de renda. Por fim, o §6º traz metragem de frente (7,5m) menor que o previsto no §2º (10m).

Portanto, é preciso explicitar a pretensão do legislador, que tem três possibilidades: (a) criar nova regra específica para o Poder Público, mantendo a regra já existente aplicável aos particulares; (b) excluir a regra anterior e ter uma regra, aplicável apenas ao Poder Público ou (c) excluir a regra anterior e ter apenas uma regra aplicável ao Poder Público e aos particulares.

Em síntese, pode-se concluir que é viável manter ou modificar o §2º, acrescentando o §6º na primeira hipótese, de acordo com o interesse do legislador, observando que:

1. Se o interesse for o de criar nova regra específica para o Poder Público, mantendo a regra já existente aplicável aos particulares,

basta acrescentar o parágrafo 6º ao artigo 207 da LOM, como é a proposta do Executivo;

2. Se o interesse for o de excluir a regra anterior e ter uma regra, aplicável apenas ao Poder Público, deve ser feita alteração na redação do §2º do artigo 207 da LOM, com a exata redação proposta do Executivo; ou

3. Se o interesse for o de excluir a regra anterior e ter apenas uma regra aplicável ao Poder Público e aos particulares, deve-se substituir a redação do §2º do artigo 207 da LOM pela do §6º ora proposto, suprimindo a expressão "através de Projetos de iniciativa do Poder Público Municipal".

É o parecer, s.m.j.

Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues
Consultor Técnico

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2017.