



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GOSTOSO**  
**Gabinete do Prefeito**  
CNPJ: 01.612.396/0001-90  
Avenida dos Arrecifes – Centro – CEP: 59585-000  
TEL/FAX: (84) 3263-4181  
e-mail: contato@saomigueldogostoso.rn.gov.br

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 220/2026

*Altera o art. 128 da Lei Complementar nº 157, de 19 de dezembro de 2008, para permitir que nos desmembramentos, remembramentos e condomínios urbanísticos a destinação de área livre pública seja substituída pela realização de obras ou serviços.*

### O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GOSTOSO

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

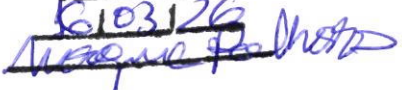
**Art. 1º.** Esta Lei altera o *caput* do art. 128 da Lei Complementar nº 157, de 19 de dezembro de 2008 (Plano Diretor Municipal), o qual passa a ter a seguinte redação:

**Art. 128** Em todos os loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios urbanísticos a serem criados após a publicação desta Lei, deverá ser repassada ao domínio do município como área livre pública, o total de 15% da gleba parcelada, excetuada a área das vias. Alternativamente, nos desmembramentos, remembramentos e condomínios urbanísticos, mediante requerimento do interessado, a destinação de área livre pública ao município poderá ser substituída por realização de obras ou serviços em valores equivalentes, conforme parâmetros definidos em decreto regulamentar.

**Art. 2º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Miguel do Gostoso/RN, 12 de março de 2026.

  
**LEONARDO TEIXEIRA DA CUNHA**  
Prefeito

**RECEBIDO**  
6103126  


FRANCISCA MAGNA DE ARQUIVO PALHARES  
ASSESSORA PARLAMENTAR  
CPF 109.970.024-84

10/10/10

RECEIVED

\_\_\_\_\_



**PARECER JURÍDICO Nº 04/2026 – PGM/SMG**

**Interessado: Gabinete do Prefeito Municipal**

**Assunto: Análise de legalidade do Projeto de Lei Complementar Municipal nº 220/2026**

**Objeto: Alteração do art. 128 da Lei Complementar Municipal nº 157/2008 (Plano Diretor)**

**I – RELATÓRIO**

Trata-se de consulta acerca da legalidade e viabilidade jurídica do Projeto de Lei Complementar Municipal nº 320/2026, que pretende alterar a redação do art. 128 da Lei Complementar nº 157/2008 (Plano Diretor Municipal), permitindo que, nos casos de desmembramentos, remembramentos e condomínios urbanísticos, a obrigação de destinação de área livre pública ao Município possa ser substituída pela execução de obras ou serviços de valor equivalente, mediante requerimento do interessado e conforme parâmetros definidos em decreto regulamentar.

Atualmente, a norma municipal exige a transferência ao domínio público de 15% da gleba parcelada, excetuando-se as áreas destinadas ao sistema viário. A proposta legislativa mantém tal exigência, porém admite forma alternativa de cumprimento da obrigação urbanística, consistente na realização de obras ou serviços públicos equivalentes.

Diante disso, solicita-se manifestação jurídica acerca da compatibilidade da proposta com a Constituição Federal, a legislação urbanística nacional e os princípios que regem a política urbana.

É o relatório.



## II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

### 1. Competência legislativa do Município em matéria urbanística

A Constituição Federal estabelece sistema de repartição de competências em matéria urbanística, atribuindo ao Município papel central na organização do espaço urbano.

Dispõe o art. 30 da Constituição Federal:

*Art. 30. Compete aos Municípios:  
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.*

No mesmo sentido, o art. 182 da Constituição dispõe que a política de desenvolvimento urbano é executada pelo Poder Público municipal, tendo como instrumento básico o Plano Diretor.

Assim, é inequívoco que:

- o ordenamento territorial urbano é matéria de competência municipal;
- cabe ao Município disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo;
- o Plano Diretor é o instrumento normativo adequado para estabelecer tais regras.

Portanto, não há vício de competência na iniciativa legislativa.



## **2. Compatibilidade com a Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano)**

A Lei nº 6.766/1979 estabelece normas gerais para o parcelamento do solo urbano, prevendo que os loteamentos devem reservar áreas públicas destinadas a:

- sistema viário
- equipamentos urbanos
- áreas institucionais
- espaços livres de uso público.

Contudo, a referida lei não impõe percentuais rígidos para todos os tipos de parcelamento, deixando margem para regulamentação municipal.

Além disso, a exigência de reserva de áreas públicas aplica-se principalmente aos loteamentos, sendo menos rígida nos casos de desmembramento ou outras formas de organização urbanística, o que permite ao Município disciplinar tais situações conforme suas peculiaridades urbanas.

Nesse contexto, a possibilidade de substituição da área por obras ou serviços equivalentes não contraria a legislação federal, desde que:

- haja equivalência econômica comprovada;
- o interesse público seja preservado;
- exista regulamentação clara e objetiva.

Tal mecanismo é conhecido na prática urbanística como compensação urbanística ou contrapartida urbanística, sendo amplamente admitido no direito urbanístico contemporâneo.



### **3. Compatibilidade com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**

O Estatuto da Cidade instituiu diversos instrumentos de política urbana destinados a assegurar:

- o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade
- a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização

Entre esses instrumentos estão:

- operações urbanas consorciadas
- outorga onerosa do direito de construir
- transferência do direito de construir
- contrapartidas urbanísticas.

A lógica desses instrumentos é justamente permitir que o Poder Público substitua obrigações urbanísticas tradicionais por contrapartidas equivalentes que tragam maior benefício coletivo.

Sob essa perspectiva, a proposta legislativa não afronta o Estatuto da Cidade, desde que a regulamentação assegure:

- transparência
- equivalência de valores
- interesse público comprovado.

### **4. Princípios da função social da propriedade e da cidade**

A Constituição Federal estabelece que:



Art. 5º, XXIII – a propriedade atenderá a sua função social.

No âmbito urbano, esse princípio se materializa na necessidade de que os empreendimentos privados contribuam para a infraestrutura urbana e para o interesse coletivo.

Nesse sentido, a substituição da área pública por obras ou serviços pode inclusive ampliar a efetividade da função social, pois:

- muitas áreas públicas transferidas ao Município permanecem sem utilização;
- em certos casos são inadequadas para equipamentos públicos;
- podem gerar ônus de manutenção ao ente público.

Já a execução direta de obras públicas pode resultar em:

- construção de praças
- pavimentação de vias
- implantação de equipamentos urbanos
- melhoria da infraestrutura urbana.

Portanto, sob o ponto de vista urbanístico, a medida pode otimizar a política urbana municipal, desde que aplicada com critérios técnicos.

## **5. Necessidade de aperfeiçoamentos na redação**

Embora o projeto seja juridicamente viável, alguns cuidados técnicos são recomendáveis, para evitar questionamentos futuros.

### **5.1 Regulamentação objetiva**



O projeto prevê que os parâmetros serão definidos em decreto regulamentar. Contudo, recomenda-se que a própria lei estabeleça diretrizes mínimas, tais como:

- critérios de equivalência econômica
- forma de avaliação técnica
- necessidade de parecer urbanístico
- aprovação pelo Conselho Municipal de Urbanismo (se houver).

### **5.2 Avaliação técnica da equivalência**

É importante que a lei preveja que a equivalência entre área e obra seja definida mediante:

- avaliação técnica da Secretaria de Urbanismo
- laudo de engenharia
- estimativa de valor de mercado da área.

### **5.3 Garantia de interesse público**

Sugere-se que a norma estabeleça que a substituição somente ocorrerá quando:

- demonstrado interesse público urbanístico
- a obra ou serviço esteja previsto no planejamento municipal.

## **III – CONCLUSÃO**

Diante da análise constitucional e urbanística realizada, conclui-se que:



1. O Projeto de Lei Complementar nº 320/2026 é, em tese, juridicamente compatível com a Constituição Federal, com a Lei nº 6.766/1979 e com o Estatuto da Cidade.
2. A proposta insere-se na competência municipal de ordenamento territorial e política urbana.
3. A substituição da destinação de área pública por obras ou serviços equivalentes constitui instrumento urbanístico admissível, desde que preservado o interesse público e a equivalência econômica da contrapartida.
4. Recomenda-se, contudo, o aperfeiçoamento da redação legal para prever critérios mínimos de avaliação, controle e equivalência da contrapartida urbanística, a fim de garantir segurança jurídica e transparência administrativa.

Assim, opina-se pela viabilidade jurídica e constitucional do projeto, com recomendação de ajustes técnicos na redação, antes de sua tramitação final.

É o parecer, que submeto à apreciação superior.

São Miguel do Gostoso/RN, 12 de março de 2026.

MÍRIAM LUDMILA COSTA DIÓGENES

Procuradora do Município de São Miguel do Gostoso/RN

OAB/RN 8310



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GOSTOSO**  
**Gabinete do Prefeito**  
CNPJ: 01.612.396/0001-90  
Avenida dos Arrecifes – Centro – CEP: 59585-000  
TEL/FAX: (84) 3263-4181  
e-mail: contato@saomigueldogostoso.rn.gov.br

## MENSAGEM DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 220/2026

*Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,*  
*Excelentíssima Senhora Vereadora e Excelentíssimos Senhores Vereadores da Câmara Municipal de São Miguel do Gostoso/RN,*

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o Projeto de Lei Complementar que “*Altera o art. 128 da Lei Complementar nº 157, de 19 de dezembro de 2008, para permitir que nos desmembramentos, remembramentos e condomínios urbanísticos a destinação de área livre pública seja substituída pela realização de obras ou serviços.*”, com o seguinte pronunciamento.

A Constituição da República de 1988, ao tratar da **competência legislativa em matéria urbanística**, preceitua que:

**Art. 24.** Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I – direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;  
(...)

§ 1º - No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

§ 3º. Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º - A superveniência de lei federal sobre normas gerais, suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contraio.

**Art. 30.** Compete aos Municípios:

(...)

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

E, se não bastasse isso, o mesmo art. 30, da CF/1988, em seu inc. VIII, prevê que compete ao Município “***promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano***”.

Ao se debruçar sobre esta questão, o insigne JOSÉ AFONSO DA SILVA, em sua obra Direito Urbanístico Brasileiro (p. 63, 2010, Malheiros), assevera que:

“Essa repartição de competência urbanística resulta mais precisa no Texto Supremo de 1988, de sorte que agora se pode afirmar com propriedade e fundamento constitucional que à União compete editar *normas gerais de urbanismo e estabelecer o plano urbanístico nacional e planos urbanísticos macrorregionais* (art. 21, XX e XXI, e art. 24, I, e §1º); aos Estados cabe dispor sobre *normas urbanísticas regionais* (normas de ordenação do território estadual), suplementares das normas gerais estabelecidas pela União (art. 24, I, e §2º), o *plano urbanístico estadual* (planos de ordenação territorial de região estabelecida pelo Estado, que podem ter natureza de planos de coordenação urbanística na área); **aos Municípios cabe estabelecer a política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes** (art.182), **promover o adequado ordenamento do seu território, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, elaborando e executando, para tanto, o plano diretor** (art. 30, VIII). **A competência municipal não é meramente complementar de normas gerais federais ou normas estaduais, pois não são criadas com fundamento no art. 30, II. Trata-se de competência própria que vem do texto constitucional”.**

(Grifo acrescido).

O douto JOSÉ AFONSO DA SILVA, na mesma obra (p. 63, 2010, Malheiros), arremata acerca da problemática da competência municipal da seguinte forma:

“Em verdade, as normas urbanísticas municipais são as mais características, porque é nos Municípios que se manifesta a atividade urbanística na sua forma mais concreta e dinâmica. Por isso, as competências da União e do Estado esbarram na competência própria que a Constituição reservou aos Municípios, embora estes tenham, por outro lado, que conformar a sua atuação urbanística aos ditames, diretrizes e objetivos gerais do desenvolvimento urbano estabelecidos pela União e às regras genéricas de coordenação expedidas pelo Estado”.

Dessa forma, é inconteste que **o Município detém competência legislativa em matéria urbanística**, ou seja, ao ente federado municipal compete legislar acerca de questões nas quais a legislação federal ou estadual se mostre insuficiente ou inexistente.

Assim sendo, no caso em apreço, denota-se que a legislação federal (Lei 6.766/1979) aborda expressamente que os loteamentos necessitam de reserva e doação de área pública quando instituídos, sobretudo porque a sua implantação implica no maior adensamento e na integração entre as novas vias do loteamento e a malha viária do município.

Por outro lado, a legislação federal (Lei 6.766/1979, Lei 4.591/64, Lei 10.402/2002) e a legislação estadual não promovem igual exigência de doação de área pública para os desmembramentos, remembramentos, condomínios edifícios ou de lotes. Esta exigência surge no ordenamento jurídico local apenas por intermédio do art. 128 da Lei Complementar nº 157/2008 (Plano Diretor Municipal de São Miguel do Gostoso/RN).

Digno de nota que o Plano Diretor Municipal, editado ano de 2008 e jamais revisado, está defasado em diversas de suas disposições, sendo recomendável a sua atualização, periódica, visto que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

Após a exposição deste contexto normativo, é de grande relevo pontuar, também, que o Município de São Miguel do Gostoso/RN apresenta um cenário econômico e social diverso daquele que norteou a definição de normas urbanísticas no Plano Diretor ainda vigente. Com efeito, em razão da grande vocação turística da cidade, verifica-se que houve nos últimos anos ingresso de vultuosos investimentos do setor privado nos mais diversos segmentos, tais como serviços, hotelaria, bares, restaurantes, construção civil, energias renováveis etc.

No que se refere ao aumento populacional, no CENSO demográfico de 2010, havia 9287 pessoas, enquanto no CENSO de 2022 a população de São Miguel do Gostoso/RN chegou a 10.221 pessoas, o que representa uma taxa de crescimento populacional de 10,06%, o que é bem acima da média nacional. Para além disso, a cidade recebe cada vez mais milhares de turistas, nacionais e estrangeiros, ao longo de todo o ano, seja por causa dos eventos culturais, esportivos ou festivos, seja por causa de suas belezas naturais.

Nessa toada, diante do crescimento populacional e da modificação do perfil econômico da cidade, observa-se a urgente necessidade de serem efetivamente disponibilizados equipamentos públicos aos moradores e aos residentes temporários. E, no afã de sanar esta problemática, entende-se como absolutamente pertinente e consentâneo com as normas urbanísticas permitir que no parcelamento do solo (desmembramento/remembramento) e em outras formas de organização do espaço urbano (condomínio edilício/condomínio de lotes) se promova a realização de obras ou serviços, em substituição a entrega de áreas livres ao Município, que nem sempre atendem a sua função social.

Desse modo, caso desejem, os particulares poderão não apenas entregar áreas sem construções ao Município, mas, concretamente, poderão realizar obras e/ou prestar serviços de construção civil na execução de equipamentos públicos em áreas de titularidade do Município.

Contando, desde já, com o apoio dessa Ilustre Casa de Leis, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Miguel do Gostoso/RN, 12 de março de 2026

  
**LEONARDO TEIXEIRA DA CUNHA**  
Prefeito