

**PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CORREGEDORIA-GERAL**
[AVISO Nº 655/2024-PGJ/CGMP, DE 2 DE OUTUBRO DE 2024](#)

**Recomendação em caso de mitigação de
restrições convencionais em loteamentos.
(EMENTA ELABORADA).**

O **PROCURADOR-GERAL DE JUSTIÇA** e o **CORREGEDOR-GERAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO**, no uso das atribuições que lhes são conferidas pela [Lei Complementar nº 734/93](#).

Considerando o disposto no inciso VII do artigo 26 da [Lei 6.766/79](#) que contempla a possibilidade de inserção de restrições convencionais urbanísticas ao loteamento;

Considerando que é direito do loteador, por ocasião da implantação de um loteamento para fins urbanos, estabelecer restrições convencionais que propiciem aos seus moradores melhorias urbanísticas, como aumento do percentual de espaços verdes, controle de adensamento etc.

Considerando que a flexibilização das regras convencionais de loteamento em decorrência da superveniência de legislação municipal ou ato administrativo que discipline de forma diversa os padrões urbanísticos para aquele território, não pode ser efetivada mediante submissão do poder público às necessidades casuísticas de momento, interesses especulativos ou vantagens comerciais (STJ, REsp nº 302.906/SP);

Considerando que a competência constitucional dos Municípios de ordenação do espaço territorial urbano impõe-lhes o dever de planejar as cidades em prol da coletividade, a flexibilização de restrições convencionais de loteamentos pode ser justificada, no caso concreto, se verificada a existência de interesse público e a necessidade do pleno desenvolvimento da função social da cidade;

Considerando que a flexibilização das restrições convencionais que atenda ao interesse público deve levar sempre em consideração a ponderação de valores, observância de critérios de proporcionalidade, segurança jurídica, ao ato jurídico perfeito, bem como, objetivar a melhoria da qualidade de vida e bem-estar dos moradores do loteamento e, também, da população que vive no seu entorno;

RECOMENDAM aos Promotores de Justiça, em especial àqueles com atribuições na área de habitação e urbanismo, que, em caso de mitigação de restrições convencionais em loteamentos, avaliem se os respectivos atos administrativos ou alterações legislativas que a embasaram foram devidamente motivados e atenderam ao interesse público, ao cumprimento da função social da cidade e à necessidade de planejamento e ordenação do espaço territorial urbano, ou se, ao contrário, foram implementados de maneira casuística, em afronta à razoabilidade, à proporcionalidade, ao interesse público, ao ato jurídico perfeito, à segurança jurídica, à qualidade de vida e ao bem-estar de todos aqueles que vivem na área de influência, de maneira que, caso constatado o desvio de finalidade ou abuso do processo legislativo no caso concreto, mediante arrefecimento de restrições convencionais que não atendam ao interesse público, tomem as providências cabíveis em seu âmbito de atribuição, bem como encaminhem representação para ajuizamento de ação direta de inconstitucionalidade em face de leis municipais que disponham sobre o tema.

Publicado em: [DOESP. Caderno Executivo – Seção Atos Normativos. 03 de outubro de 2024.](#)

dadb