



PROCURADORIA JURÍDICA

DESPACHO Nº 17/2025

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1155, de autoria do Vereador **PAULO SERGIO MARTINS (PROCESSO Nº 1.419)**, que altera Lei Complementar 636/24, que permite regularização de edificações, para permitir que a área total de ocupação possa exceder em até 50% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo onde o imóvel está localizado.

Vem a esta Procuradoria a presente propositura, que objetiva aprimorar a Lei Complementar 636/24, ampliando as condições para a regularização de edificações, assegurando que a ampliação da taxa de ocupação ocorra dentro de um limite razoável, evitando impactos negativos na infraestrutura e no meio ambiente, promovendo segurança, organização e legalidade no uso do solo municipal.

Antes de esta Procuradoria exarar parecer, observando o princípio democrático erigido pela Constituição Federal, bem como ao decorrente postulado da gestão democrática da cidade, fixada como diretriz da política urbana no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), **entendemos necessária a edição de prévio estudo urbanístico a respeito da matéria, bem como a realização de audiência pública**, conforme jurisprudência pacífica do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, onde entidades técnicas e representativas da sociedade possam se manifestar acerca desse projeto de lei, como a manifestação do Conselho Municipal de Política Territorial e da Secretaria de Planejamento Urbano e meio ambiente.

Dessa forma, amplia-se a possibilidade de participação popular e controle social do Poder Público (art. 8º-C da Lei Orgânica do Município) e, conseqüentemente, a legitimidade do projeto de lei, que também será instruído com mais elementos técnicos, ensejando melhor análise, visando a tutela do interesse público.

O rito específico com planejamento técnico adequado e participação popular resta consagrado pela jurisprudência histórica do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,





senão vejamos acórdão recente que por sua representatividade oferecem um norte adequado para a instrução do processo legislativo em exame:

*Ação direta de inconstitucionalidade – Leis nºs 1.489, de 16 de outubro de 2019, e 1.501, de 30 de dezembro de 2019, do Município de Santo Antônio do Pinhal, que estabeleceram parâmetros e restrições ao parcelamento do solo nos bairros de Sertãozinho e Barreiro e os incorporaram ao perímetro urbano da cidade. - Vício formal no processo legislativo - Leis de natureza urbanística - Inobservância à exigência de participação popular direta no processo legislativo, que, neste caso, era ainda mais relevante, pela possibilidade de a expansão do perímetro urbano impactar negativamente área de proteção ambiental. - Infração ao artigo 180, II, da Constituição do Estado de São Paulo, segundo o qual, "No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes", bem como aos artigos 144 e 191, da mesma Carta. - Entendimento pacífico do E. Órgão Especial desta Corte, no sentido de que as **leis que versam sobre matéria urbanística devem ser precedidas de estudos técnicos e audiências públicas**, garantida a participação da população e de entidades comunitárias. - Inconstitucionalidade configurada – Modulação de efeitos, diante do longo período de tempo passado entre o início da vigência e a suspensão da eficácia das leis em exame, para preservar a segurança jurídica e o Erário Municipal – Pedido procedente, com modulação.*

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2266517-03.2022.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo – N/A; Data do Julgamento: 03/05/2023; Data de Registro: 05/05/2023)

*Ação direta de inconstitucionalidade em face da Lei Complementar nº 1.042, de 08 de julho de 2022, e da Lei nº 6.295, de 08 de julho de 2022, ambas do Município de Catanduva, envolvendo a revisão do Plano Diretor e a atual demarcação perimétrica da zona urbana da cidade – Normas aprovadas em sessão extraordinária convocada em pleno recesso parlamentar, três dias depois de protocolizados os projetos de lei pelo Executivo – **Ausência de planejamento técnico adequado e de efetiva participação popular** – Ofensa aos artigos 180, caput, e inciso II, e 181, caput; da Constituição Estadual, e aos os artigos 182, caput, e 30, inciso VIII, da Lei Maior – Ação procedente, com modulação dos efeitos.*

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2238665-33.2024.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo – N/A; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025)





Assim, sugerimos à Presidência da Casa que a votação do projeto de lei seja precedida de ofícios à A Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e ao Conselho Municipal de Política Territorial para a devida instrução técnica da propositura.

Sem prejuízo, o projeto em tela deverá ser pautado e debatido em audiência pública, observando-se o rito regimental para sua realização, principalmente no tocante à sua publicidade, que deverá ser ampla. **Sugere-se o convite ao Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ao Conselho Municipal de Política Territorial na pessoa de seu Presidente, além das entidades que se entender pertinente**, no sentido de que se manifestem sobre a viabilidade técnica da propositura.

Após a realização da audiência pública e instrução processual com os estudos técnicos referenciados, retornem os autos a esta Procuradoria para análise e parecer.

Jundiaí, 24 de março de 2025.

Pedro Henrique Oliveira Ferreira

Procurador Geral

Gabriel de Jesus Ruivo da Cruz

Procurador Jurídico

Jesiel Henrique Sueiro

Procurador Jurídico

Gabriel Gustavo Flausino Negrini

Estagiário de Direito

Ester Vitória de Jesus Moraes

Estagiária de Direito

