



**PROCURADORIA JURÍDICA**

**PARECER Nº 444**

**PROJETO DE LEI Nº 14.826**

**PROCESSO Nº 3.922**

De autoria do Vereador **CRISTIANO VECCHI CASTRO LOPES**, o presente projeto, altera a Lei 9.321/2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, para estabelecer diretrizes relativas aos parâmetros de uso do solo para atividades econômicas nas Zonas Especiais, especificamente ZEIS 1 e ZERF.

A propositura encontra sua justificativa sob as fls. 03/04, acompanhado da lei a ser alterada às fls. 05/08.

É o relatório. Passa-se a opinar estritamente sobre os aspectos jurídicos da questão posta.

**1 – DA CONSTITUCIONALIDADE**

Cumprido destacar, inicialmente, ao conteúdo material da proposta, que deverá ser realizado estudos técnicos prévios observando o princípio democrático erigido pela Constituição Federal, em atendimento ao princípio da participação popular nas alterações do Plano Diretor, bem como ao decorrente postulado da gestão democrática da cidade, fixada na Constituição Federal (art. 182) e pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que impõe-se a necessidade da realização de audiência pública uma vez que a matéria em tela aborda normas de direito urbanístico e de uso e ocupação do solo.

O art. 8º-C da Lei Orgânica do Município de Jundiaí também reforça a obrigatoriedade da participação popular e do controle social no âmbito da política urbana.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consolidou este entendimento, conforme se depreende das seguintes julgados:

*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 Especial; Julgamento em 03/05/2023; Registro em 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 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 Especial; Julgamento em 05/02/2025; Registro em 06/02/2025)*

No que se refere ao Projeto de Lei nº 14.826/2025, quanto ao seu conteúdo formal, sob a ótica jurídico-constitucional, a propositura nos parece compatível com a Constituição, uma vez que observa a iniciativa legislativa prevista no art. 30, incisos I e II, da Constituição Federal.

Do ponto de vista formal é constitucionalmente legítima a alteração do Plano Diretor por meio de lei ordinária municipal, desde que observados os princípios da função social da propriedade, sustentabilidade urbana e participação democrática, todos assegurados tanto pela Constituição quanto pelo Estatuto da Cidade.

Diante do atual cenário, solicitamos que a presente propositura seja novamente encaminhada a esta Procuradoria para exame de seu mérito material.





Sugere-se o convite ao **Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente** no sentido de que se manifeste sobre a viabilidade técnica da propositura.

Jundiaí, 04 de julho de 2025.

**Pedro Henrique Oliveira Ferreira**

Procurador Geral

**Jesiel Henrique Sueiro**

Procurador Jurídico

**Ester Vitória de Jesus Morais**

Estagiária de Direito

**Ana Luiza Canalli Balsamo**

Estagiária de Direito

**Alday Alves Vieira**

Estagiária de Direito

