

Parecer Jurídico 51/2026

Protocolo 43767 Envio em 25/06/2026 13:58:36

Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 19/2026

Trata-se de parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 19/2026 de autoria do Sr. Prefeito Municipal, na qual *“Dispõe sobre os Instrumentos da Política Urbana no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.”*

Conforme consta na justificativa que acompanha o projeto em tela, este projeto de lei complementar visa atender o disposto na Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que Instituiu o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

Além desta propositura, outros projetos de lei complementares são contemplados e farão parte do conjunto de normas de implementação do Plano Diretor do Município. No caso específico desta propositura, são estabelecidos os critérios para aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, nos termos dos art. 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001– Estatuto da Cidade e nos termos da Lei do Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

Os seguintes Instrumentos da Política Urbana poderão ser aplicados no Município, ouvido o Conselho da Cidade sem prejuízo de outros previstos em legislação municipal, estadual ou federal:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V - Operações Urbanas Consorciadas;
- VI - Transferência do Direito de Construir.

A matéria possui nítido interesse local e se insere na competência municipal para proteção ambiental, suplementação normativa e exercício do poder de polícia administrativa. A Constituição Federal, em seu art. 30, I e II, autoriza atuação municipal nessa seara:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

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

Todavia, há alguns pontos que merecem observação e correção. Vejamos:

1) O art. 15, § 1º, do PLC fixa vigência do direito de preempção por prazo superior a cinco anos, contrariando a redação do art. 25, § 2º, da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que limita esse período e disciplina a renovação. Esse ajuste é necessário.

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

*§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, **não superior a cinco anos**, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.*

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

2) O art. 39 do PLC, ao permitir a delimitação de novas áreas de aplicabilidade por decreto, apresenta incompatibilidade com a reserva legal urbanística sempre que o instrumento exigir lei específica, delimitação territorial ou lista de imóveis. Ou seja, a delimitação de novas áreas deve ser feita por lei específica e não por decreto, como consta. O decreto pode subsistir apenas para atos executórios e operacionais, jamais para inovar o conteúdo normativo essencial.

Dessa forma, este art. 39 deve ser revisto.

No mais, sobre a matéria em análise, assim dispõe a Lei Orgânica do Município:

Art. 7º Ao Município cabe legislar e prover a tudo quanto respeite o interesse local e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outras, as seguintes atribuições:

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

X - elaborar o plano diretor conforme diretrizes gerais fixadas em lei federal, utilizando os novos instrumentos de política de desenvolvimento urbano sustentável e os procedimentos previstos no Estatuto da Cidade, para efetivo controle do crescimento urbano, e coibindo o uso inadequado do solo urbano;

XI - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de aruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes a ordenação de seu território;

XII - estabelecer servidões administrativas necessárias aos seus serviços e obras;

Plenário “Vereador Oscar Porfírio Neto”

Rua Guerino Matheus, 205 – Fone/Fax (18) 3361-1047 – CEP 19703-060 – Paraguaçu Paulista (SP)

XIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, aplicando o Estatuto da Cidade e seus instrumentos de política urbano, no que couber;

Art. 14 *Cabe à Câmara de Vereadores, com a sanção do Prefeito, dispor sobre as matérias de interesse local, especialmente:*

III - votar, entre outras, as leis: Diretrizes Gerais de Desenvolvimento Urbano, Plano Diretor, Parcelamento do Solo Urbano ou de Expansão Urbana, Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana, Código de Obras e Código de Posturas, todos revestidos dos instrumentos e procedimentos preconizados pelo Estatuto da Cidade, para o uso adequado do solo urbano e o crescimento sustentado do perímetro urbano, em conciliação com os interesses rurais;

Art. 243 *A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Município, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

Art. 243-A *Todas as ações, procedimentos e instrumentos de política de desenvolvimento urbano e crescimento sustentável da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, inclusive com a integração da área rural, deverão obedecer aos princípios, diretrizes e regras estabelecidos no Estatuto da Cidade, aprovado por Lei Federal.*

Também não se identifica vício de iniciativa. A proposição foi apresentada pelo Prefeito e trata de planejamento urbano, atribuições de órgão do Executivo na qual se harmonizam com a reserva de iniciativa do Chefe do Executivo prevista na Lei Orgânica Municipal, art. 55, § 3º, VI.

Art. 55 *A iniciativa das leis cabe a qualquer Vereador, a Mesa Diretora, a qualquer Comissão Permanente da Câmara de Vereadores, ao Prefeito e aos eleitores do Município.*

§3º *São de iniciativa exclusiva do Prefeito as leis que:*

VI - planejamento urbano, alterações no Plano Diretor e procedimentos relativos ao saneamento básico, em seus múltiplos aspectos, obedecida e legislação nacional.

Por fim, de acordo com os arts. 41 e 42, esta lei entra em vigor na data de sua publicação, devendo, no entanto, ser regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação.

Art. 41 *Esta lei será regulamentada, naquilo que for necessário, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da data de sua publicação.*

Art. 42 *Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.*

A matéria, por se tratar de lei complementar, deverá ser submetida a dois

turnos de votação, conforme previsto no artigo 239, § 1º, alínea “b” do Regimento Interno, bem como obter votos da maioria absoluta para sua aprovação, nos termos do artigo Art. 54, da LOM.

“R.I. - Art. 239 - Discussão é a fase dos trabalhos destinadas aos debates em Plenário.

§ 1º - Serão votados em dois turnos de discussão e votação, com intervalo mínimo de dez (10) dias entre eles:

b) os Projetos de Lei Complementar;”

“LOM - Art. 54 - Observado o processo legislativo das leis ordinárias, a aprovação de lei complementar exige o “quorum” da maioria absoluta dos membros da Câmara de Vereadores.

O regime de tramitação é normal, devendo ser apreciado pelas comissões competentes, especialmente na Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade, conforme Art. 76 do R.I., para que se manifeste sobre os aspectos contábeis da proposição, especialmente face às Leis nº 4.320/1964 e 101/2000, bem como quanto à LDO.

“Art. 76 - As Comissões Permanentes, em razão da matéria de sua competência, cabe:

§ 2º - A Comissão de Constituição, Justiça e Redação manifestar-se-á sobre a constitucionalidade e legalidade e a Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade sobre os aspectos financeiros e orçamentários de qualquer proposição.”

Isto posto, deve esta r.CCJR oficial ao Autor para que efetue as adequações citadas para que o projeto se torne regular quanto aos aspectos gramaticais, regimentais e legais em face às normas vigentes, podendo ter regular tramitação e apreciação pelo Egrégio Plenário. Caso o Poder executivo não faça as correções apontadas, o projeto é ilegal, devendo ser arquivado.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 25 de junho de 2026

Mario Roberto PLazza
Procurador Jurídico

