



PARECER JURÍDICO Nº 201/2023

Referência: Projeto de Lei Complementar nº 04/2023-E

Autoria: Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo – Prefeito Municipal

Assunto: Dispõe sobre a regularização de edificações e a quitação de débitos relativos a elas.

Ementa: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR. INICIATIVA DO PREFEITO MUNICIPAL. REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES. QUITAÇÃO DE DÉBITOS. NÚCLEOS URBANOS IRREGULARES CONSOLIDADOS. LEI FEDERAL Nº 13.465/2017. CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE.

I – RELATÓRIO

Trata-se da análise estritamente jurídica do Projeto de Lei Complementar nº 04, de 14 de agosto de 2023, cujo objeto consta no Assunto em epígrafe. Instruem o pleito: **1.** Exposição de Motivos ao Projeto de Lei Complementar nº 04/2023-E; e **2.** Minuta do Projeto.

A finalidade precípua do Projeto é autorizar a concessão de anistia urbanística, com o escopo de, por prazo certo, possibilitar aos interessados em sua concessão, intentar a regularização de suas edificações tidas como irregulares. Nesse sentido, o Projeto de Lei Complementar visa regulamentar as alterações implementadas na Lei Complementar nº 41, de 22 de novembro de 2006, decorrentes da Lei Complementar nº 123, de 28 de setembro de 2023.

Faz-se importante destacar que esta Procuradora Jurídica se atém à matéria jurídica envolvida, nos termos da sua competência, razão pela qual não se incursiona em discussões de ordem técnica ou questões que envolvam juízo de mérito sobre o tema trazido à apreciação.

Eis a síntese do necessário.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br | www.camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

II – DAS QUESTÕES GERAIS

A regularização fundiária está disciplinada na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que conceitua o núcleo urbano informal como aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização (art. 11, II).

Já núcleo urbano informal consolidado, tem-se aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município (art. 11, III, Lei Federal nº 13.465/2017).

Segundo o Projeto de Lei Complementar, a Regularização Fundiária Urbana – REURB, promovida por meio da legitimação fundiária, somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de setembro de 2022, nos termos do disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Lei Complementar Municipal nº 41, de 22 de novembro de 2006 e no Decreto Municipal nº 9.733, de 1º de dezembro de 2011.

O Projeto de Lei Complementar estabelece requisitos para que se possa aderir ao programa de regularização, cuja Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança, para execução no prazo máximo de 60 (sessenta) dias. Nesse sentido, objetiva a obtenção de autorização do Poder Legislativo Municipal para a fixação de diretrizes e normas para a regularização fundiária de edificações ilegais e/ou irregulares localizadas no Município de São Roque.

Por fim, a municipalidade tem o dever e não a faculdade de regularizar o uso na ocupação do solo para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da sociedade porquanto a regularização decorre do interesse público e este é indisponível.



III – DAS COMPETÊNCIAS MATERIAL E LEGISLATIVA

A constitucionalidade da proposição legislativa deve ser avaliada à luz de dois aspectos essenciais: **1.** o aspecto formal, que envolve o à iniciativa para elaboração da lei; e **2.** o aspecto material, que se refere à compatibilidade do conteúdo da proposta de lei com o texto constitucional.

A matéria tratada na proposta é de interesse local, consoante o exposto no art. 30, incisos I e VIII, da Constituição República, que atribui ao Município a competência para legislar e promover, no que couber, adequado ordenamento do seu território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Sobre o inciso VIII do citado dispositivo constitucional, José Afonso da Silva¹ entende:

Este artigo, inquestionavelmente, abrange toda a disciplina da preservação da ordem urbanística, sendo que esta visa precipuamente à ordenação das cidades, e cujo objeto é o planejamento urbano, o uso e ocupação do solo, as áreas de interesse especial, o disciplinamento dos bens urbanísticos naturais e culturais, a ordenação urbanística da atividade edilícia e a utilização de instrumentos de intervenção urbanística.

É, pois, o Poder Público municipal que, conforme diretrizes fixadas em lei, deve executar a política de desenvolvimento urbano que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, CF).

A própria Lei Orgânica Municipal² impõe o dever do Poder Público de zelar pela observância das Constituições e leis federais, estaduais e

¹ Direito Urbanístico Brasileiro', p. 38, Malheiros, 6. ed.

² **Art. 8º** Ao Município cabe legislar e prover a tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outras, as seguintes atribuições: [...]

X - elaborar o plano diretor conforme diretrizes gerais fixadas em lei federal;

XI - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br | www.camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

municipais³, cabendo ao Município legislar e prover a tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população, inclusive estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território.

Fato é que o art. 181, *caput*, da Constituição Federal, prevê que lei municipal estabelecerá normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor.

O próprio Estatuto da Cidade – que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos – prevê dentre as suas diretrizes gerais a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar, inclusive: 1. a utilização inadequada dos imóveis urbanos; 2. a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; e 3. o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana.

Como se vê, é responsabilidade do ente municipal, por dever constitucional e legal, ordenar a ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, CF), devendo observar as disposições do artigo 182, da Constituição Federal, e do artigo 2º, do Estatuto da Cidade – função social da cidade, através de seu poder de polícia, promovendo o adequado ordenamento territorial mediante o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

É correto, ademais, que o Projeto de Lei Complementar seja de iniciativa do Prefeito Municipal, uma vez que a proposta cria atribuições para órgãos do Poder Executivo, assim, por esse motivo e em razão do princípio da separação e harmonia entre os Poderes, este é de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo.

³ **Art. 5º** Em relação aos habitantes locais e dentro de suas possibilidades, é dever do Município de São Roque, nos termos da Constituição e desta Lei Orgânica: [...]

XI - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

E: www.camarasaoroque.sp.gov.br | **E-mail:** camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Com efeito, o Projeto visa promover a regularização de edificações no espaço urbano, objetivo que é compatível com nossa ordem jurídica constitucional.

Além disso, acertadamente, impede a regularização de edificações em área de proteção ambiental, sem que haja prévia anuência ou autorização do órgão competente, quando se tratar de regularização de edificações tombadas, localizadas em Área de Proteção Ambiental e que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

IV- CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, **opino favoravelmente à propositura**, cujo Projeto de Lei Complementar nº 04/2023-E deverá ser encaminhado, sucessivamente, para as Comissões Permanentes de “Constituição, Justiça e Redação”, “Obras e Serviços Públicos” e “Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo”, para fins de emissão de Parecer.

Nos termos do Regimento Interno desta Casa Legislativa, seu quórum de votação é de maioria absoluta (art. 54, I), e tal propositura deve ser apreciada em dois turnos de discussão e votação (art. 241, § 1º, b).

E no que concerne ao mérito do Projeto de Lei, a Procuradoria Jurídica não irá se pronunciar, pois caberá aos Vereadores, no uso da função legislativa, verificar a viabilidade da aprovação, respeitando-se para tanto, as formalidades legais e regimentais.

É o parecer.

São Roque, 18 de agosto de 2023.

Mara Augusta Ferreira Cruz Galvão

Procuradora Jurídica

OAB/SP nº 353.034

Matrícula nº 415