



PARECER N° 084-1.2026/SAJ/WTBM

Objeto: Projeto de Lei do Executivo nº 12/2026

Assunto: Dispõe sobre o uso, a ocupação e a urbanização do solo no Município de Jacareí e dá outras providências.

Autor/Interessado: Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza

Ementa: *Projeto de Lei Ordinária. Uso, ocupação e urbanização do solo. Equiparação a Código. Regime Especial de Tramitação. Possibilidade, desde que realizada consulta pública.*

I. RELATÓRIO

1. Trata-se de Projeto de Lei do Executivo, de autoria do Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza, que visa disciplinar em nosso Município o uso, a ocupação e a urbanização do solo.
2. Consta na Mensagem que acompanha a propositura que a intenção é adequar a legislação urbanística às dinâmicas sociais, econômicas e ambientais contemporâneas. Também é necessário adequar o ordenamento jurídico ao Plano Diretor instituído pela Lei Complementar nº 126/2025.
3. Em que pese ter sido requisitada a aplicação do regime de urgência para a propositura, existe vedação expressa para tanto no Regimento Interno da Câmara Municipal de Jacareí (Resolução nº 745/2022), conforme reconhecido no despacho de fls. 130.
4. O projeto foi encaminhado para este órgão de consultoria para avaliação de seus pressupostos jurídicos.





II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

5. O art. 30, incisos I e II, da Constituição Federal autoriza o Município a legislar sobre assuntos de interesse local e a complementar a legislação federal e a estadual no que couber.

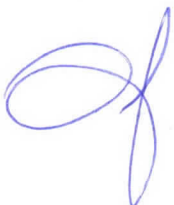
6. O art. 182, parágrafo 1º, da Carta Constitucional, por sua vez, assim disciplina:

"Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, 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.

7. A Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), define que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e traça, entre suas diretrizes, o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (artigo 2º e inciso IV) .

8. Também norteiam as políticas urbanas a ordenação e o controle do solo, de forma a evitar (artigo 2º, VI):

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;



jacarei.sp.leg.br



- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

9. A Constituição do Estado de São Paulo, em seus artigos 180 e 181, assim dispõe:

Artigo 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;

IV - a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;

V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;

VI - a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;

Artigo 181 - Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento,





parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal.

§2º - Os Municípios observarão, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias.

§3º - Os Municípios estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamentos irregulares.

§4º - É vedado aos Municípios, nas suas legislações edilícias, a exigência de apresentação da planta interna para edificações unifamiliares. No caso de reformas, é vedado a exigência de qualquer tipo de autorização administrativa e apresentação da planta interna para todas as edificações residenciais, desde que assistidas por profissionais habilitados

10. A nosso ver, as disposições da propositura ora em análise estão de acordo com os regramentos supramencionados, bem como coadunam com o Plano Diretor vigente em nosso Município.

III. DA NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE CONSULTA PÚBLICA

11. O presente projeto tem como objeto o uso, a ocupação e a urbanização, que são elementos de política urbana. Em razão disso, é prevalente na jurisprudência a necessidade de realização de consulta popular para aprovação do projeto:





A ausência de audiências públicas durante o trâmite legislativo da lei impugnada configura violação aos artigos 180, inciso II, e 190 da Constituição Estadual, que impedem a participação popular na elaboração de normas urbanísticas. Os precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo demonstram que as leis sobre desenvolvimento urbano devem ser precedidas de estudos técnicos e audiências públicas, garantindo a participação da população e de entidades comunitárias. (TJ/SP ADIN 2203488-71.2025.8.26.0000).

Grifamos

12. É certo que o Poder Executivo realizou várias reuniões públicas para ouvir e receber sugestões e críticas da sociedade, conforme está muito bem demonstrado nos documentos complementares que foram encaminhados pelo autor do projeto. Os estudos técnicos nos parecem suficientes para corroborar a proposta apresentada.

13. Todavia, para evitar eventual questionamento sobre a constitucionalidade da lei, se aprovada, **sugerimos fortemente a realização de audiência pública também pelo Poder Legislativo municipal.**

14. Cumpre ressaltar que, quando da tramitação do Plano Diretor, a Câmara Municipal realizou sessão de reunião pública para participação dos diversos setores da sociedade.

IV. CONCLUSÃO

15. Por tudo exposto, julgamos que não há impedimento para tramitação e o projeto estará apto a ser apreciado pelos Nobres Vereadores. Todavia, a fim de assegurar a constitucionalidade e a legalidade da proposta, deve ser realizada uma consulta pública antes de sua votação, conforme exposto anteriormente.





16. Salientamos que não cabe a esta Secretaria de Assuntos Jurídicos a manifestação sobre o mérito da proposta, tendo este parecer caráter meramente orientativo.

17. A propositura deverá ser submetida às Comissões de a) Constituição e Justiça, e b) Obras, Serviços Públicos e Urbanismo; c) Desenvolvimento Econômico; e d) Defesa do Meio Ambiente e dos Direitos dos Animais.

18. Por disposição do Regimento Interno, "os projetos dispondo sobre Plano Diretor, **Uso e Ocupação do Solo** e Estatutos **serão equiparados a Códigos e obedecerão à sua tramitação**" (artigo 148, § único).

19. O artigo 123 dispõe que "tramarão em **regime especial** os **códigos**, estatutos, orçamentos e o parecer prévio do Tribunal de Contas, aos quais não se aplica o requerimento de urgência previsto nos §§ 2º e 3º do artigo 122".

20. Assim, temos que o presente projeto, por sua matéria, é **equiparado a código**, e por isso tramita em **regime especial**.

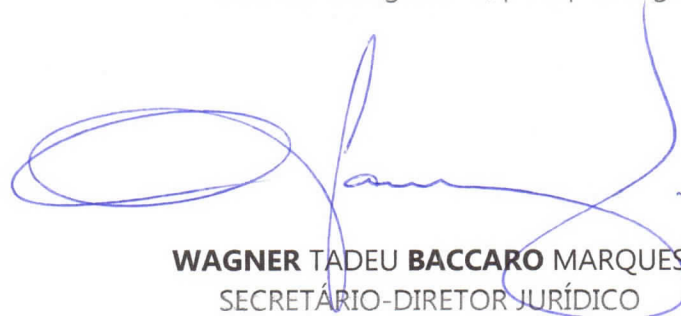
21. Para aprovação, é necessário o **voto favorável da maioria absoluta** dos membros da Câmara (artigo 142, §2º, II, do RI).

22. O projeto está sujeito a **duas discussões e votações**, nos termos do artigo 145, V, do RI.

23. Este parecer é opinativo e não vinculante.

24. À Secretaria Legislativa, para prosseguimento.

Jacareí, 07 de abril de 2026


WAGNER TADEU BACCARO MARQUES
SECRETÁRIO-DIRETOR JURÍDICO

