



**PARECER Nº 21/2026**

<b>Número do processo (1DOC):</b>	Projeto de Lei Complementar n. 817/2025 Matéria Legislativa n. 021/2025
<b>Interessado:</b>	Plenário
<b>Assunto:</b>	<i>Institui o Programa Extraordinário de Regularização de Edificações Consolidadas, e desdobros de lotes, situados no Município de Campo Limpo Paulista, estabelece requisitos, procedimentos, garantias, contrapartidas, fiscalização e sanções, e dá outras providências</i>
<b>Dispositivo:</b>	<b>Constitucionalidade e legalidade do PLC. Apontamento de ressalvas.</b> Submissão às Comissões de Justiça e Redação; Obras e Serviços Públicos; Educação, Cultura, Esportes e Meio Ambiente. Quórum de maioria absoluta.

**I. RELATÓRIO**

1. Trata-se de análise do **Projeto de Lei Complementar (PLC) n. 817/2025**, de iniciativa do Chefe do Executivo, que “*Institui o Programa Extraordinário de Regularização de Edificações Consolidadas, e desdobros de lotes, situados no Município de Campo Limpo Paulista, procedimentos, estabelece garantias, requisitos, contrapartidas, fiscalização e sanções, e dá outras providências.*”
2. A proposta estabelece regras para regularização de edificações construídas em desacordo com a legislação urbanística municipal, mediante comprovação de anterioridade da obra, apresentação de laudo técnico e pagamento de contrapartida financeira.
3. O PLC veio instruído com ofício de encaminhamento, mensagem justificativa (Mensagem nº 36/2025), pedido de tramitação em regime de urgência (Ofício P.M.C. Nº 258/2025); impacto orçamentário e financeiro para os exercícios 2025, 2026 e 2027 (com indicação de valores zerados) e parecer jurídico elaborado pela Procuradoria do Executivo (1Doc-021/2025 – Despacho inaugural).
4. Constam dos autos Despachos desta Procuradoria opinando pela rejeição da oposição de regime de urgência (1Doc-021/2025 – Despacho 5), e recomendando a realização de audiência pública, a fim de assegurar a participação comunitária (1Doc-021/2025 – Despacho 6).



## *Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista*

5. Na sequência, foi publicado edital de convocação da realização da audiência pública no Diário Oficial do Legislativo, no sítio eletrônico da Câmara Municipal e em jornal de circulação local (1Doc-021/2025 – Despachos 9 e 13).

6. Entrementes, o Vereador Dr. Gilberto apresentou a Emenda nº 1 ao PLC (1Doc-021/2025 – Despacho 10) e o Executivo encaminhou novo arquivo do Projeto de Lei, sem qualquer observação a respeito (1Doc-021/2025 – Despacho 12). Após o cotejo do PLC originalmente apresentado com o documento posteriormente juntado verificou-se que foram retirados os “*Considerando(s)*” adequando-se a norma ao padrão legal e corrigida a sequência numérica dos Capítulos da Lei, sem outras modificações relevantes.

7. A audiência pública realizou-se em 16/12/2025, conforme ata juntada aos autos (1Doc-021/2025 – Despacho 16), ocasião em que houve manifestação do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, que apresentou esclarecimentos técnicos acerca do conteúdo e dos objetivos do Projeto:

*(...) tem por objetivo regularizar edificações fora das normas vigentes, permitindo o registro em cartório, financiamentos e transferências legais, podendo ser beneficiadas todas edificações em loteamentos registrados e com matrícula no município, existentes até maio de 2023 (baseada em aerolevanteamento), em estágio avançado (respaldos de laje ou telhado), excluídos imóveis em processo de usucapião não finalizado ou loteamentos irregulares, desde que tenham a condição de se fazer estabilidade, principalmente estabilidade e salubridade atestado através de laudo assinado por engenheiro ou arquiteto atestando a segurança do imóvel. Por fim, pontua que o processo será agilizado por meio de auto-declaração dos profissionais e proprietários, com fiscalização posterior por amostragem, e em caso de fraude, será aplicada multa. (...).*

8. Em Ofício datado de 20/01/2026, o Prefeito requereu a retirada da urgência do PLC.

9. Posteriormente, o Vereador Dr. Gilberto apresentou nova emenda modificativa (1Doc-021/2025 – Despacho 23) e informou que a emenda juntada anteriormente “*foi substituída, passando a emenda mais recente a ser considerada para fins de tramitação*” (1Doc-021/2025 – Despacho 25).

10. Vêm os autos para análise quanto à legalidade e constitucionalidade do Projeto.

11. É o relatório do essencial.



**(i) DA COMPETÊNCIA, INICIATIVA E ESPÉCIE NORMATIVA**

12. A matéria insere-se na competência legislativa municipal para editar normas locais e disciplinar o ordenamento territorial, o uso e a ocupação do solo urbano, conforme dispõe o artigo 30, incisos I, II e VII, e 182 da Constituição Federal, reproduzidos no art. 8º, incisos I, II e X e XIV da Lei Orgânica do Município:

**Constituição Federal:**

**Art. 30.** *Compete aos Municípios:*

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

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

*VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

**Lei Orgânica do Município**

**Art. 8º.** *Compete ao Município prover a tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe dentre outras atribuições:*

*I - legislar;*

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

*X - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

*XIV - exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, na forma do Plano Diretor, sob pena, sucessivamente, de parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre propriedade urbana progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos mediante títulos da dívida pública municipal, com prazo de resgate de até vinte anos, em parcelas anuais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais;*

13. Desse modo, **não há vício de competência legislativa.**

14. Quanto à **iniciativa legislativa, não se verifica vício**, uma vez que a Lei Orgânica (art. 38) e o Regimento Interno da Câmara (art. 131) conferem ao Prefeito legitimidade para apresentação de projetos de lei complementar:

**Lei Orgânica do Município**

**Art. 38.** *A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer Vereador, Comissão, à Mesa da Câmara, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.*



## *Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista*

### **Regimento Interno da Câmara**

**Art. 131** - A iniciativa dos projetos de lei cabe a qualquer Vereador, à Mesa ou Comissão da Câmara, ao **Prefeito** e aos cidadãos.

**Art. 141** - A iniciativa e a discussão dos projetos de lei complementar observarão as disposições regimentais relativas as leis ordinárias.

**15.** A espécie normativa também é adequada, pois, conforme o art. 43, parágrafo único, incisos II e VI da Lei Orgânica e o art. 140, incisos II e VI do Regimento Interno da Câmara, matérias relacionadas a edificações e zoneamento urbano devem ser veiculadas por lei complementar:

### **Lei Orgânica do Município**

**Art. 43. Parágrafo único** - Além dos casos expressamente previstos nesta Lei Orgânica, serão objeto de leis complementares as seguintes matérias:

II - Código de Obras ou de Edificações;

VI - zoneamento urbano e direitos suplementares de uso e ocupação do solo;

### **Regimento Interno da Câmara**

**Art. 140** - São objeto de lei Complementar as seguintes matérias:

VIII - Concessão de direito real de uso;

VI - Zoneamento Urbano e direitos suplementares de uso e ocupação do solo;

**16.** Assim, não há vícios quanto à competência, à iniciativa ou ao veículo normativo utilizado.

### **(ii) DA CONSTITUCIONALIDADE MATERIAL**

**17.** A análise material do PLC exige verificação de compatibilidade com a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Lei Federal nº 6.799/79 e o Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 613/2023).

**18.** A **Constituição** atribui ao Município o dever de promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano:

**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.**

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.



## *Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista*

*§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*

**19.** O **Estatuto da Cidade** confere à política urbana natureza de ordem pública e interesse social, voltada ao bem coletivo, à segurança e ao equilíbrio ambiental, além de determinar a ordenação e o controle do uso do solo para evitar usos inadequados e exposição da população a riscos de desastres:

*Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.*

*Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, 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, bem como do equilíbrio ambiental.*

**20.** A legislação urbanística admite programas extraordinários de regularização de edificações, desde que respeitem o planejamento urbano; não legitimem ocupações ambientalmente ilegais; não comprometam a infraestrutura urbana.

**21.** Em linhas gerais, o PLC observa essas premissas ao excluir a possibilidade de regularização os lotes que estejam situados: *i)* em áreas públicas invadidas ou servidão de passagem; *ii)* em loteamentos irregulares ou clandestinos; *iii)* em áreas de preservação permanente; *iv)* em áreas de domínio público e faixas não edificantes das rodovias, ferrovias, hidrovias (...) e linhas de transmissão de energia elétrica (art. 10). Além disso, o PLC condiciona a regularização do imóvel à apresentação de laudo técnico obrigatório, declarando as condições de estabilidade, segurança, salubridade e habitabilidade (art. 3º).

**22.** Assim, **em regra, o projeto é compatível com o regime jurídico urbanístico.**

**23.** A **Lei Federal nº 6.799/79**, estabelece que os lotes urbanos devem possuir área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, facultado a competência da municipalidade regulamentar com regras peculiares ao interesse local, promovendo adaptações para salvaguardar o desenvolvimento urbano (art. 4º, inciso II<sup>1</sup>). O art. 9, §2º do PLC observa tais parâmetros:

*Art. 9. § 2º Os lotes situados no zoneamento ZM-MA, ZC, e ZEIS, objetos resultantes do desdobro, apresentem área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e*

---

<sup>1</sup> **Art. 4º.** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

*II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;*



## *Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista*

vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros), em atendimento à Legislação Federal nº 6.766/1979;

24. Portanto, não há conflito com a legislação federal.
25. Apesar da compatibilidade geral do projeto, **alguns dispositivos merecem ressalvas**.
26. O **art. 5º do PLC** admite a regularização de edificações situadas em áreas de risco R1, R2, R3 e R4, mediante apresentação de laudo técnico.<sup>2</sup> Tal previsão suscita dúvidas quanto à compatibilidade com a Lei nº 12.608/2012 (Política Nacional de Proteção e Defesa Civil) e o dever constitucional de proteção à vida e segurança da população. A regularização ampla de imóveis em áreas de risco pode configurar afronta ao dever constitucional de ordenação segura do território e ao regime federal de prevenção de desastres. **Assim, recomenda-se revisão do dispositivo, restringindo a regularização apenas a áreas de risco baixo ou mitigável.**
27. O **art. 4º do PLC** admite a regularização de edificações situadas em faixas de alargamento ou alinhamentos oficiais e faixas de vielas sanitárias.<sup>3</sup> Essas áreas possuem natureza de reserva urbanística, destinada à implantação ou ampliação de infraestrutura pública. Embora o projeto exija termo de renúncia à indenização e compromisso de demolição futura, tais instrumentos não afastam completamente o risco de conflitos com o interesse público. Por essa razão, recomenda-se **interpretação restritiva ou revisão do dispositivo.**

### (iii) DA EMENDA MODIFICATIVA Nº 1

28. A Emenda modificativa nº 1 propõe a alteração da redação do Art. 15 do PLC para adequação do texto e correção da referência numérica do artigo, sendo juridicamente adequada.

---

<sup>2</sup> **Art. 5º** As edificações situadas em áreas riscos, classificadas como riscos R1, R2, R3 e R4, poderão ser regularizadas desde que seja apresentado Laudo Técnico de Engenharia atestando as condições de segurança, integridade e conformidade da edificação, dos muros de arrimo ou de contenções, ou dos taludes, bem como os sistemas de drenagem dos mesmos, devendo estes estarem em conformidade com as normas Técnicas da ABNT. Para tanto, deverá, ser apresentado a ART ou RRT (Registro de Responsável Técnico) do profissional habilitado no município, que atesta e se responsabilize pelas obras.

<sup>3</sup> **Art. 4º** Poderão ser regularizadas as edificações incidentes em faixas de alargamento ou alinhamentos oficiais, invadido o recuo frontal, em faixa de vielas sanitárias, desde que o proprietário renuncie, mediante Termo de Compromisso de Ciência de Demolição a toda e qualquer indenização perante a Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, comprometendo-se, inclusive, quando necessário e requerido por esta, a efetuar a sua demolição, total ou parcial, sem ônus para esta municipalidade:

**Parágrafo único** - as edificações que a trata o artigo, mesmo que fechados, por sob faixa de viela sanitária, pertencente ao lote, ou incorporada ao mesmo, deverão possuir acesso disponível para possível manutenção, e apresentar a devida Declaração de Responsabilidade e Compromisso assinado pelo(s) legítimo(s) proprietário(s), isentando o Município de qualquer responsabilidade, financeira ou civil, sobre eventuais danos que possa causar ao imóvel em questão.



(iv) DA TÉCNICA LEGISLATIVA

29. O PLC apresenta impropriedades de técnica legislativa que devem ser corrigidas pela Comissão de Justiça e Redação, entre elas:

- i. Reescrita do art. 2º para adequação da redação;
- ii. Inconsistências de pontuação: uso de “dois pontos” e “ponto e vírgula” ao invés de “ponto final”;
- iii. Utilização incorreta da expressão “linha f”, que deve ser substituída por “alínea f” e reorganização do artigo 10;
- iv. Utilização da expressão “inciso único” incompatível com a técnica legislativa (art. 14).
- v. Referência equivocada ao art. 20 (inexistente), o PLC só tem 17 artigos (art. 15).

(v) DA TRAMITAÇÃO E DO QUÓRUM DE APROVAÇÃO

30. O PLC deve se submeter a duas discussões, em dois turnos, sendo aprovado se obtiver a aprovação da maioria absoluta da Câmara, conforme dispõe a Lei Orgânica (art. 43) e o Regimento Interno (art. 142 e 162):

**Lei Orgânica do Município**

*Art. 43 - As leis complementares serão consideradas aprovadas se obtiverem o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, observados, no mais, os tramites das leis ordinárias.*

**Regimento Interno da Câmara**

*Artigo 142 – As Leis Complementares serão aprovadas pela maioria absoluta dos membros da Câmara.*

*Artigo 162 - Discussão é a fase dos trabalhos destinada aos debates em Plenário sobre determinada matéria.*

*Parágrafo Único - Os projetos de Lei, de lei Complementar e de Emendas à Lei Orgânica, serão submetidos, obrigatoriamente, a duas discussões, em dois turnos, além da redação final, quando for o caso.*

III. CONCLUSÃO

31. Diante do exposto, e nos termos do Regimento Interno desta Câmara:

- a) **OPINA-SE** pela **legalidade e constitucionalidade** do Projeto de Lei Complementar, **com ressalvas**, nos termos da fundamentação lançada;
- b) **RECOMENDA-SE** a correção da técnica legislativa, nos termos da fundamentação;



## *Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista*

e) **INDICA-SE**, por fim, o encaminhamento do PLC às Comissões de Justiça e Redação e Obras e Serviços Públicos, nos termos dos artigos 48, inciso I e 50, parágrafo único do Regimento Interno<sup>4</sup>, pontuando-se que eventual aprovação do Projeto deverá se dar por **maioria absoluta** dos votos, na forma do art. 142, do instrumento regimental e do art. 43 da Lei Orgânica.

32. Por oportuno, sublinhe-se que a presente apreciação tomou por base as peças constantes dos autos e restringiu-se aos aspectos jurídicos.

33. À consideração superior.

Campo Limpo Paulista, 13 de março de 2026.

**Mariana Lopes Palmiro Rosa**  
**Procuradora Jurídica**  
**OAB/SP n. 259.446**

---

<sup>4</sup> **Art. 48.** *Compete à Comissão de Justiça e Redação: I - manifestar-se sobre todos os assuntos entregues à sua apreciação, quanto ao seu aspecto constitucional, legal ou jurídico.*

**Art. 50.** *Parágrafo único - À Comissão de Obras e Serviços Públicos compete, também, fiscalizar a execução do Plano Diretor do Município.*

**Art. 51.** *Compete à Comissão de Educação, Cultura, Esportes e Meio Ambiente opinar sobre os processos referentes à educação, ensino, cultura, patrimônio histórico, esportes, turismo e meio ambiente.*

**Artigo 52.** *Compete à Comissão de Saúde e Assistência Social opinar sobre os processos relativos à saúde e higiene públicas e securidade social.*