PARECER
COMISSÃO JUSTIÇA, REDAÇÃO, FINANÇAS E ORÇAMENTOS.

Projeto de Lei n° 155/26 – Dispõe sobre regularização de edificações em desacordo com a legislação municipal e dá outras providências.

A competência do Município para legislar sobre a matéria encontra fundamento direto na Constituição Federal.

O art. 30, incisos I, II e VIII, assegura aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. O art. 182, por sua vez, atribui ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano.

A Lei Orgânica do Município de São Pedro segue a mesma matriz constitucional, atribuindo ao Município competência para legislar sobre interesse local e exercer planejamento e controle sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo municipal.

O objeto do Projeto de Lei n° 155/2026 insere-se precisamente nesse espaço de autonomia municipal, pois versa sobre regularização administrativa de edificações existentes em seu território e sobre os requisitos para o reconhecimento municipal de sua conformidade edilícia.

Não se identifica, portanto, vício de competência.

a) – DA INICIATIVA

A iniciativa legislativa também se apresenta adequada.

O projeto foi apresentado pelo próprio Chefe do Poder Executivo Municipal, a quem incumbe a direção superior da Administração e a gestão dos órgãos municipais responsáveis pelo licenciamento, fiscalização e regularização das edificações.

A proposição disciplina procedimentos a serem executados pelos setores técnicos municipais, estabelece documentos necessários, prevê emissão de guias, análise de projetos, regularização administrativa, fiscalização e posterior regulamentação.

Assim, ainda que a matéria urbanística não seja, em sua integralidade, constitucionalmente submetida à iniciativa privativa do Prefeito, a autoria do Poder Executivo afasta, no caso concreto, qualquer questionamento atinente à ingerência parlamentar sobre a organização ou gestão administrativa.

Não há vício formal subjetivo de iniciativa.

b) – DA ADEQUAÇÃO DA LEI ORDINÁRIA E DO TEMA 348 DO STF

Embora o regime jurídico municipal reserve à lei complementar a instituição do Plano Diretor e do Código de Obras, a presente proposição não promove alteração geral e permanente da estrutura normativa desses diplomas.

Trata-se de lei especial e temporária de regularização de situações pretéritas e consolidadas, submetida a termo inicial de consolidação – 31 de julho de 2026 – e a prazo de apenas seis meses para requerimento, vedada expressamente sua prorrogação.

A questão encontra importante parâmetro no Tema 348 da Repercussão Geral, julgado no RE nº 607.940/DF, Rel. Min. Teori Zavascki, no qual o Supremo Tribunal Federal fixou a tese de que os Municípios com mais de vinte mil habitantes podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis próprias, desde que compatíveis com as diretrizes fixadas no Plano Diretor.

A compreensão do Supremo permite distinguir a alteração estrutural do Plano Diretor da edição de normas específicas destinadas à execução da política urbana.

Essa distinção mostra-se aplicável ao caso em exame.

O PL nº 155/2026 não altera macrozoneamento, perímetro urbano, coeficientes gerais de aproveitamento ou usos permitidos. Pelo contrário, exige que as edificações de uso não residencial ou misto respeitem o zoneamento municipal vigente e determina que a utilização do imóvel seja compatível com a legislação em vigor.
Nesse cenário, é juridicamente defensável a utilização de lei ordinária, compreendendo-se a proposta como legislação temporária e específica de regularização edilícia, e não como alteração geral do Plano Diretor ou do Código de Obras.

Ressalva-se, entretanto, que sua aplicação administrativa deverá observar interpretação estrita: a lei especial não poderá ser utilizada para alterar permanentemente os parâmetros estruturantes estabelecidos pelo Plano Diretor.

c) – DA COMPATIBILIDADE COM O ESTATUTO DA CIDADE

A Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – estabelece normas de ordem pública e interesse social destinadas a regular o uso da propriedade

urbana em favor do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Entre suas diretrizes encontram-se o planejamento do desenvolvimento das cidades, o controle do uso do solo, a regularização urbanística e a simplificação das normas de parcelamento, uso, ocupação do solo e das normas edilícias, sempre respeitados os valores ambientais e sociais envolvidos.

A regularização de situações edificadas já consolidadas não é, portanto, incompatível em abstrato com a ordem urbanística nacional.

No presente caso, o projeto adotou diversas salvaguardas destinadas a impedir que a regularização se converta em autorização indiscriminada.

Exigem-se segurança de uso, estabilidade, higiene, salubridade e habitabilidade; proíbem-se danos a terceiros; excluem-se áreas de risco, de preservação permanente e áreas non aedificandi; exige-se respeito às dimensões mínimas dos lotes e à compatibilidade de uso; e admite-se a imposição de obras de adequação e até mesmo o desfazimento de parcelas construtivas inadequadas.

A estrutura normativa revela, portanto, preocupação em compatibilizar a regularização com a segurança urbanística e com o interesse coletivo.

d) – DA PROTEÇÃO AMBIENTAL E DAS ÁREAS DE RISCO

O projeto estabelece restrições expressas à regularização de construções ambiental ou urbanisticamente incompatíveis.

O art. 1º exclui edificações implantadas em áreas non aedificandi ou de preservação ambiental sem regular licenciamento, enquanto o art. 4º impede a regularização de construções sobre sistemas de drenagem e esgotamento, em áreas de risco, em áreas de preservação permanente e nas faixas de domínio e faixas não edificáveis adjacentes a rodovias e ferrovias.

Essas limitações são compatíveis com o art. 180 da Constituição Paulista, que determina aos Municípios a preservação do meio ambiente urbano, a observância das normas de segurança, higiene e qualidade de vida e a restrição da utilização de áreas sujeitas a riscos geológicos.

A norma não representa, portanto, anistia ambiental.

A regularização edilícia municipal também não dispensa licenciamento ambiental ou atendimento à legislação ambiental federal ou estadual quando estes forem exigíveis.

Destarte, submetido à análise jurídica e técnica, esta Comissão

Permanente concluí que não há nada a opor quanto aos aspectos regimentais, da constitucionalidade, da legalidade e do mérito da matéria em estudo.

Isso posto, com a aquiescência dos demais componentes, seguindo a relatoria, emite **PARECER FAVORÁVEL** à presente proposição, julgando-a apta a ser apreciada pelo Plenário desta Edilidade.

É o parecer.

São Pedro, 17 agosto de 2026.

Sala das Comissões,

Daniel José Sepulvida
Presidente

Albino Antunes
Relator

Cristiano Duarte Neto
Secretário

Relatório.

Trata-se de **Projeto de Lei n° 155/26** – Dispõe sobre regularização de edificações em desacordo com a legislação municipal e dá outras providências.

A competência do Município para legislar sobre a matéria encontra fundamento direto na Constituição Federal.

O art. 30, incisos I, II e VIII, assegura aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. O art. 182, por sua vez, atribui ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano.

A Lei Orgânica do Município de São Pedro segue a mesma matriz constitucional, atribuindo ao Município competência para legislar sobre interesse local e exercer planejamento e controle sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo municipal.

O objeto do Projeto de Lei nº 155/2026 insere-se precisamente nesse espaço de autonomia municipal, pois versa sobre regularização administrativa de edificações existentes em seu território e sobre os requisitos para o reconhecimento municipal de sua conformidade edilícia.

Não se identifica, portanto, vício de competência.

a) – DA INICIATIVA

A iniciativa legislativa também se apresenta adequada.

O projeto foi apresentado pelo próprio Chefe do Poder Executivo Municipal, a quem incumbe a direção superior da Administração e a gestão dos órgãos municipais responsáveis pelo licenciamento, fiscalização e regularização das edificações.

A proposição disciplina procedimentos a serem executados pelos setores técnicos municipais, estabelece documentos necessários, prevê emissão de guias, análise de projetos, regularização administrativa, fiscalização e posterior regulamentação.

Assim, ainda que a matéria urbanística não seja, em sua integralidade, constitucionalmente submetida à iniciativa privativa do Prefeito, a autoria do Poder

Executivo afasta, no caso concreto, qualquer questionamento atinente à ingerência parlamentar sobre a organização ou gestão administrativa.

Não há vício formal subjetivo de iniciativa.

b) – DA ADEQUAÇÃO DA LEI ORDINÁRIA E DO TEMA 348 DO STF

Embora o regime jurídico municipal reserve à lei complementar a instituição do Plano Diretor e do Código de Obras, a presente proposição não promove alteração geral e permanente da estrutura normativa desses diplomas.

Trata-se de lei especial e temporária de regularização de situações pretéritas e consolidadas, submetida a termo inicial de consolidação – 31 de julho de 2026 – e a prazo de apenas seis meses para requerimento, vedada expressamente sua prorrogação.

A questão encontra importante parâmetro no Tema 348 da Repercussão Geral, julgado no RE nº 607.940/DF, Rel. Min. Teori Zavascki, no qual o Supremo Tribunal Federal fixou a tese de que os Municípios com mais de vinte mil habitantes podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis próprias, desde que compatíveis com as diretrizes fixadas no Plano Diretor.

A compreensão do Supremo permite distinguir a alteração estrutural do Plano Diretor da edição de normas específicas destinadas à execução da política urbana.

Essa distinção mostra-se aplicável ao caso em exame.

O PL nº 155/2026 não altera macrozoneamento, perímetro urbano, coeficientes gerais de aproveitamento ou usos permitidos. Pelo contrário, exige que as edificações de uso não residencial ou misto respeitem o zoneamento municipal vigente e determina que a utilização do imóvel seja compatível com a legislação em vigor.
Nesse cenário, é juridicamente defensável a utilização de lei ordinária, compreendendo-se a proposta como legislação temporária e específica de regularização edilícia, e não como alteração geral do Plano Diretor ou do Código de Obras.

Ressalva-se, entretanto, que sua aplicação administrativa deverá observar interpretação estrita: a lei especial não poderá ser utilizada para alterar permanentemente os parâmetros estruturantes estabelecidos pelo Plano Diretor.

c) – DA COMPATIBILIDADE COM O ESTATUTO DA CIDADE

A Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – estabelece normas de ordem pública e interesse social destinadas a regular o uso da propriedade urbana em favor do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Entre suas diretrizes encontram-se o planejamento do desenvolvimento das cidades, o controle do uso do solo, a regularização urbanística e a simplificação das normas de parcelamento, uso, ocupação do solo e das normas edilícias, sempre respeitados os valores ambientais e sociais envolvidos.

A regularização de situações edificadas já consolidadas não é, portanto, incompatível em abstrato com a ordem urbanística nacional.

No presente caso, o projeto adotou diversas salvaguardas destinadas a impedir que a regularização se converta em autorização indiscriminada.

Exigem-se segurança de uso, estabilidade, higiene, salubridade e habitabilidade; proíbem-se danos a terceiros; excluem-se áreas de risco, de preservação permanente e áreas non aedificandi; exige-se respeito às dimensões mínimas dos lotes e à compatibilidade de uso; e admite-se a imposição de obras de adequação e até mesmo o desfazimento de parcelas construtivas inadequadas.

A estrutura normativa revela, portanto, preocupação em compatibilizar a regularização com a segurança urbanística e com o interesse coletivo.

d) – DA PROTEÇÃO AMBIENTAL E DAS ÁREAS DE RISCO

O projeto estabelece restrições expressas à regularização de construções ambiental ou urbanisticamente incompatíveis.

O art. 1º exclui edificações implantadas em áreas non aedificandi ou de preservação ambiental sem regular licenciamento, enquanto o art. 4º impede a regularização de construções sobre sistemas de drenagem e esgotamento, em áreas de risco, em áreas de preservação permanente e nas faixas de domínio e faixas não edificáveis adjacentes a rodovias e ferrovias.

Essas limitações são compatíveis com o art. 180 da Constituição Paulista, que determina aos Municípios a preservação do meio ambiente urbano, a observância das normas de segurança, higiene e qualidade de vida e a restrição da utilização de áreas sujeitas a riscos geológicos.

A norma não representa, portanto, anistia ambiental.

A regularização edilícia municipal também não dispensa licenciamento ambiental ou atendimento à legislação ambiental federal ou estadual quando estes forem exigíveis.

Ao analisar o Projeto de Lei em epígrafe, acompanhado das respectivas exposições de motivos, conclui-se estar devidamente amparado na legislação pertinente.

Verifica-se que atende aos requisitos legais e não possuí vícios que impeça sua apreciação em Plenário.

São Pedro, 17 de agosto de 2026.

Albino Antunes
Relator