



PARECER JURÍDICO Nº 173/2025

Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 04, 08 de julho de 2025, de iniciativa do Poder Executivo, que *Prorroga o prazo para realização do pedido de concessão de anistia previstos na Lei Complementar n.º 128, de 22 de setembro de 2023.*

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. PRORROGAÇÃO DO PRAGRAMA. CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE. PARECER FAVORÁVEL.

O Projeto de Lei Complementar nº 04/2025 visa prorrogar o prazo para realização do pedido de concessão de anistia previstos na Lei Complementar nº 128, de 22 de setembro de 2023.

Nos termos da **Mensagem Nº 04/2025** encaminhada pelo Poder Executivo, a Lei Complementar supramencionada propiciou à inúmeros municípios a oportunidade de regularização de suas edificações tidas como irregulares, corroborando com a adequação do ordenamento territorial municipal.

Justifica ainda que, a medida se faz necessária e oportuna em face da realidade territorial do município, que historicamente convive com a quantidade expressiva de núcleos urbanos irregulares consolidados. A complexidade e a

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

abrangência dessa situação demandam um tempo maior para que a população tenha a oportunidade de regularizar suas propriedades, assegurando a plena efetividade dos objetivos propostos pela legislação de anistia.

A prorrogação por mais trinta dias permitirá que um número significativamente maior de munícipes possa aderir ao programa de regularização, superando eventuais entraves burocráticos ou de acesso à informação que possam ter impedido a adesão inicial. Ao ampliar o período de adesão, o Poder Executivo busca corroborar com a adequação do ordenamento territorial municipal, promovendo a formalização de propriedades, a segurança jurídica e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

É o relatório.

A constitucionalidade da questão que envolve a matéria da presente propositura, já foi objeto de análise pelo Departamento Jurídico desta Casa de Leis, por meio da sua Procuradora Jurídica, no Parecer Jurídico nº 03/2025 (*Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 02/2025-E que altera a Lei Complementar nº 128, de 22 de setembro de 2023*) e Parecer Jurídico nº 201/2023 (*Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 04/2023 E que deu origem a Lei Complementar nº 128, de 22 de setembro de 2023*), vejamos:

No âmbito da legislação federal, a regularização fundiária urbana é definida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Verifica-se, assim, o caráter multidisciplinar e multidimensional que envolve a aplicação da regularização fundiária urbana.

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

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 ora analisado, a Regularização Fundiária resta autorizada para regularização de edificações, independentemente dos índices urbanísticos infringidos, concluídas até 31 de dezembro de 2024 e situadas em qualquer zona de uso, desde que tenham condições mínimas de estabilidade, habitabilidade, salubridade, higiene, segurança de uso e atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

Com a alteração pretendida na presente propositura o interessado deverá protocolar, através do sistema de protocolo digital do Município, o pedido de concessão de anistia impreterivelmente até o dia 15 de agosto de 2025.

Ressalto que a Lei nº 13.465/17, no bojo do art. 9º, § 2º, estabelece que a REURB promovida mediante Legitimação Fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.



Portanto, mesmo sendo possível regularizar um núcleo urbano informal consolidado após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/17, a "legitimação fundiária" somente será possível para núcleo consolidado até 22 de dezembro de 2016. Indubitável que o referido marco não se repete em nenhum outro instrumento, pois denota-se apenas ao instrumento de Legitimação Fundiária.

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.

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 Silva (Direito Urbanístico Brasileiro, p. 38, Malheiros, 6. ed.) entende:

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

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.

Cabe, pois, ao 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 Municipal impõe o dever do Poder Público de zelar pela observância das Constituições e leis federais, estaduais e municipais, 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.

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

E o 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 infraestrutura 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.

Por fim, extrai-se da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a atribuição dos Municípios para pormenorizar e regulamentar, no âmbito de seus respectivos territórios, a aplicação da regularização fundiária urbana, especialmente no que concerne ao processamento administrativo dos requerimentos de regularização fundiária.

Ademais, quanto ao conteúdo, cabe ao próprio Poder Executivo avaliar a conveniência de prorrogar o prazo para adesão do programa.

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

Do exposto, tem-se que o projeto de Lei Complementar é materialmente constitucional (interesse local), e formalmente, pois é de iniciativa do Chefe do Executivo. Assim, a propositura em apreço se encontra apta a ser deliberada e deverá receber parecer das Comissões Permanentes de “Constituição, Justiça e Redação” e “Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo”.

O *quorum* de votação, nos termos do Regimento Interno, é maioria absoluta, dois turnos de discussões e votação nominal.

É o parecer,

São Roque, 10 de julho de 2025.

VIRGINIA COCCHI WINTER
ASSESSORA JURÍDICA