



PARECER DO RELATOR ESPECIAL

Processo nº 19297/2025

Projeto de Lei nº 679/2025

Autoria: Poder Executivo

Assunto: Dispõe sobre procedimentos administrativos para garantia da destinação de áreas públicas não instituídas em parcelamentos do solo urbano executados em desacordo com a Lei Federal nº 6.766/1979.

I – RELATÓRIO

Chega a esta Casa, por iniciativa do Chefe do Poder Executivo, o Projeto de Lei nº 679/2025, constante do Processo nº 19.297/2025, que “dispõe sobre procedimentos administrativos para garantia da destinação de áreas públicas não instituídas em parcelamentos do solo urbano executados em desacordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979”.

A propositura estabelece, em síntese, a instituição da chamada “Conformidade Urbanística”, prevendo:

- a identificação, em parecer técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Planejamento – SMMAP, da desconformidade urbanística em processos de análise de Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
- a celebração de Termo de Compromisso de Compensação Urbanística – TCCU com os responsáveis por parcelamentos irregulares ou parcelamentos irregulares de gleba;
- a elaboração, pela SMMAP, de Plano para Conformidade Urbanística, com diagnóstico, impactos e plano de ação;
- a adoção de providências administrativas pelo Município (inclusive declaração de nulidade de parcelamento irregular, reivindicação e imissão na posse de áreas públicas e retificação/registro imobiliário);
- a possibilidade de destinação de áreas públicas no próprio parcelamento ou em outro local do Município, observando-se o percentual mínimo de 40% para sistema viário, áreas verdes/abertas e áreas institucionais, em consonância com a legislação federal e municipal;
- mecanismos voltados à implantação da infraestrutura mínima prevista na Lei Federal nº 6.766/1979, inclusive com execução direta pelo Município e posterior cobrança dos responsáveis.

O Projeto exclui, expressamente, de seu âmbito de incidência as áreas já submetidas à Reurb (art. 2º) e prevê, ao final, a emissão de Certificado de Conformidade Urbanística após o cumprimento do TCCU.



Autenticar documento em <https://sempapel.camarasantanadeparnaiba.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 33003000350031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



Compete a este Relator Especial, designado nos termos regimentais, manifestar-se sobre a constitucionalidade, legalidade, compatibilidade com a Lei Orgânica Municipal e o interesse público da matéria.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Competência legislativa e interesse local

A matéria versa sobre parcelamento do solo urbano, destinação de áreas públicas, infraestrutura mínima de bairros e procedimentos administrativos internos de regularização. Trata-se de tema diretamente ligado ao ordenamento territorial, ao desenvolvimento urbano e à disciplina do uso e ocupação do solo, típico assunto de interesse local, para o qual a Constituição Federal atribui competência legislativa ao Município (art. 30, incisos I e VIII, em consonância com o art. 182).

O Projeto não invade competência legislativa privativa da União ou do Estado; ao contrário, toma como base a Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano) e o Estatuto da Cidade, apenas detalhando, em âmbito local, os mecanismos para recuperar ou compensar a destinação de áreas públicas devida ao Município e organizar o procedimento administrativo respectivo.

Nesse aspecto, não se verifica inconstitucionalidade formal orgânica: o Município legisla no espaço que lhe é próprio, densificando normas gerais federais com regramento voltado à realidade local.

2. Iniciativa e organização administrativa

A iniciativa é do Chefe do Poder Executivo, o que se mostra adequado.

O Projeto disciplina atribuições de órgãos da Administração (SMMAP e SEMOP), institui o Termo de Compromisso de Compensação Urbanística, estabelece procedimentos administrativos internos, define como serão elaborados relatórios e planos de ação e, ainda, regula hipóteses em que o Município poderá executar obras e cobrar custos de responsáveis por parcelamentos irregulares. Em outras palavras, trata de política pública urbanística e de procedimentos ligados à atuação administrativa do Executivo.

A Lei Orgânica do Município e o Regimento Interno da Câmara reservam ao Prefeito a iniciativa de leis que disponham sobre a organização e o funcionamento da Administração Pública municipal, bem como sobre a estrutura e atribuições de órgãos e Secretarias. A propositura respeita tal reserva de iniciativa, pois é subscrita pelo Prefeito Municipal, afastando eventual vício de inconstitucionalidade formal subjetiva.

3. Compatibilidade material com a Lei Federal nº 6.766/1979 e legislação municipal

O conteúdo normativo do Projeto harmoniza-se com a Lei Federal nº 6.766/1979, especialmente com seus arts. 40, 43 e 50, que tratam de sanções e medidas quando constatada irregularidade no parcelamento do solo. A proposta municipal apenas organiza, no plano local, como tais comandos serão operacionalizados: diagnóstico, plano de ação, TCCU, recuperação das áreas públicas e eventual execução subsidiária de infraestrutura pelo Poder Público.





A previsão de que o Município poderá reivindicar e se imitir na posse das áreas públicas que deveriam ter sido destinadas (art. 7º, II) está em linha com a própria natureza dessas áreas, que decorrem de obrigação legal imposta ao loteador desde a edição da Lei nº 6.766/1979. Não há, portanto, criação ex novo de obrigação, mas sim mecanismo para fazer cumprir obrigação já existente e descumprida, compatível com o regime jurídico do parcelamento urbano.

No âmbito local, o Projeto expressamente remete à Lei Municipal nº 2.462/2003, que define os percentuais mínimos de áreas públicas nos parcelamentos (total de 40%, somando sistema viário, áreas verdes/abertas e áreas institucionais). Ao permitir que, para fins de regularização, haja compensação entre as modalidades (desde que o total permaneça em 40%), o texto respeita o parâmetro local já estabelecido, apenas conferindo flexibilidade para casos concretos, nos moldes do § 5º do art. 40 da Lei nº 6.766/1979. Não há afronta à lei municipal preexistente, mas sim aplicação coordenada de seus percentuais em processo de correção de desconformidades urbanísticas.

Também não se vislumbra violação a direitos adquiridos de adquirentes de lotes de boa-fé. O Projeto confere ao Município instrumentos para recuperar a destinação de áreas públicas que já eram legalmente devidas, mas cuja instituição não ocorreu, e para exigir ou suprir a infraestrutura mínima, sempre por meio de procedimento administrativo, com notificação dos responsáveis e respeito ao devido processo legal. Trata-se de lei de ordem pública urbanística, orientada à proteção do interesse coletivo de moradores e usuários dos bairros atingidos.

4. Exclusão de áreas em Reurb e coerência sistêmica

O art. 2º exclui expressamente da aplicação da futura lei as áreas que já estejam sendo objeto de Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Tal previsão é importante para evitar sobreposição de instrumentos e possível insegurança jurídica, preservando a lógica da legislação federal específica de regularização fundiária. A norma aqui em análise volta-se, assim, sobretudo a parcelamentos irregulares em que não haja processo de Reurb em curso, atuando de forma complementar ao sistema existente.

5. Aspectos de técnica legislativa e exequibilidade

A redação do Projeto é, em geral, clara e sistemática. O texto:

- define, no § 1º do art. 3º, conceitos como “parcelamento irregular”, “parcelamento irregular de gleba” e “áreas públicas obrigatórias”;
- estabelece a lógica procedural: identificação da desconformidade (art. 1º), delimitação do âmbito de aplicação (art. 2º), previsão de TCCU e Plano para Conformidade Urbanística (arts. 3º a 5º), recuperação de áreas e medidas administrativas (arts. 6º a 8º), infraestrutura mínima (art. 9º) e, por fim, certificação da conformidade (art. 10);
- faz remissões expressas à legislação federal e municipal pertinente, favorecendo a interpretação sistemática.

Não se identificam vícios de técnica legislativa que comprometam a compreensão ou a execução da futura lei. Eventuais ajustes redacionais pontuais, se entendidos necessários, podem ser feitos por meio de emendas de redação, sem prejuízo da aprovação do mérito da propositura.





6. Interesse público

Sob o ângulo do mérito, a proposta enfrenta problema concreto do Município: a existência de parcelamentos do solo executados em desacordo com a Lei Federal nº 6.766/1979, sem a adequada destinação de áreas públicas e, em alguns casos, sem infraestrutura mínima.

As consequências dessa situação são diretamente sentidas pela coletividade: ausência de áreas para implantação de escolas, creches, unidades de saúde e equipamentos públicos; carência de áreas verdes e de convivência; traçado viário inadequado; dificuldades de drenagem e aumento de riscos ambientais. A instituição de procedimentos administrativos estruturados para buscar a “Conformidade Urbanística” atende a princípios de planejamento urbano, função social da propriedade e desenvolvimento urbano sustentável.

Ao criar instrumentos para que o Município recupere, ainda que tardivamente, áreas que deveria ter recebido e para que possa exigir ou suprir a infraestrutura mínima, o Projeto contribui para corrigir distorções historicamente consolidadas e para qualificar a ocupação do território municipal, em benefício da coletividade. O interesse público é evidente.

III – VOTO DO RELATOR

Diante de todo o exposto, conclui-se que o **Projeto de Lei nº 679/2025**, constante do **Processo nº 19.297/2025**, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal:

- é formalmente constitucional, por observar a competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local e ordenamento territorial;
- respeita a iniciativa privativa do Prefeito em matéria de organização e funcionamento da Administração;
- é materialmente compatível com a Constituição Federal, com a Lei Federal nº 6.766/1979, com o Estatuto da Cidade e com a legislação municipal pertinente;
- revela inequívoco interesse público urbanístico e social.

Assim, o Relator Especial **opina pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade da matéria e, no mérito, é favorável à aprovação do Projeto de Lei nº 679/2025, tal como apresentado pelo Executivo Municipal.**

Santana de Parnaíba, 08 de dezembro de 2025.

GABRIEL SILVA OLIANI

Relator Especial



Autenticar documento em <https://sempapel.camarasantanadeparnaiba.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 33003000350031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sempapel.camarasantanadeparnaiba.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 33003000350031003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Gabriel Silva Oliani** em **08/12/2025 12:52**

Checksum: **3D1B108A4ED1C5E681D84A148BEC8245DF7A581EBC3227B4782B1E0B603F83B5**



Autenticar documento em <https://sempapel.camarasantanadeparnaiba.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 33003000350031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.