



## 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.





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 procedimental: 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 tardiamente, 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



## 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.