



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

Processo nº 57/2025

Projeto de Lei nº 5/2025

Autor: Prefeito Municipal de Piedade

Proposta: Dispõe sobre a instituição do Plano de Regularização de Obras – PRÓ-PIEDADE no município de Piedade-SP

I - Relatório

O chefe do Poder Executivo Municipal envia a esta Casa Legislativa projeto de lei, que tem como propósito regularizar obras que tenham sido construídas em desacordo com a legislação urbanística e edilícia até a data de entrada em vigor da Lei Municipal nº. 3939 de 26 de junho de 2008, para algumas situações; ou da data de entrada em vigência da possível lei que se originará deste projeto em questão, para outras situações (rol expresso no art. 3º do projeto de lei). Observado os mencionados prazos, tais pedidos de regularização somente poderão ser feitos até 48 (quarenta e oito) meses, contados da data da aprovação da Lei.

No corpo do projeto, estão discriminadas quais as irregularidades nas edificações poderão ser regularizadas. Vejamos:

- A inobservância aos recuos à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e aos demais requisitos previstos em lei, exceto quanto às dimensões mínimas do terreno, ressalvados os casos em que tais dimensões estejam registradas no título, no Cartório de Registro de Imóveis;
- Vãos de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, desde que expressamente autorizados pelo proprietário vizinho, conforme Termo de Anuência da Vizinhaça com firma reconhecida, modelo do Anexo V, que integra esta Lei;



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

- A projeção de elementos construídos, tais como marquises, balanços de corpos fechados, sacadas, terraços ou varandas de pavimentos superiores de edificações, com avanços dos beirais sobre os passeios públicos limitados em 0,80m (oitenta centímetros), mediante apresentação de declaração de isenção de ônus ao Município, se houver necessidade de utilização daquele espaço para intervenções de interesse público, bem como as anuências das empresas concessionárias de serviços públicos devendo ser comprovada a sua execução anterior a publicação da Lei Municipal nº. 3939 de 26 de junho de 2008, que “Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Piedade, e dá outras providências”;
- As edificações que invadam faixas non aedificandi, ocupações administrativas ou instituições de servidão, desde que fique comprovado tecnicamente não haver interferência com o uso e manutenção dos serviços implantados, sendo também necessária a apresentação do Termo de Renúncia conforme anexo IV;
- Que possuam permissão de uso de área pública.

No projeto, também estão especificadas as áreas do município nas quais as edificações estão sujeitas à regularização:

- Macrozona Urbana Consolidada;
- Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial quando a regularização for autorizada pelo órgão ambiental competente;
- Zonas de Expansão Urbana;
- Núcleos Urbanos definidos por lei específica;
- Loteamentos aprovados localizados na área útil marginal da Represa de Itupararanga definidos pelo Decreto Municipal nº. 118 de 26 de dezembro de 1972;
- Imóveis contendo loteamentos não regularizados, mas passíveis de regularização fundiária, mediante aprovação do Município, pela



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação.

É o Relatório.

II - Parecer

Como é cediço, a Constituição Federal instituiu que compete aos municípios promover o adequado ordenamento territorial dentro de seus limites, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano:

Art. 30. Compete aos Municípios:

(...)

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

Em consonância com o sobredito mandamento constitucional, nossa Lei Orgânica pormenoriza que na aplicação da ordenação territorial deve ser assegurada a devida proteção dos recursos naturais:

Art. 184. O Município, ao promover a ordenação de seu território, definirá zoneamento e diretrizes gerais de ocupação que assegurem a proteção dos recursos naturais, em consonância com o disposto na legislação estadual pertinente.

Parágrafo único. As bacias dos Rios Pirapora; Sarapuí, Peixe e Vermelho, serão consideradas áreas especiais de preservação e o Município, mediante lei específica, regulará seu uso e ocupação.

Pelo exposto, vê-se que compete ao município legislar sobre planejamento, controle do uso, parcelamento e sobre ocupação do solo urbano.

Também compete ao município, conforme consta na Lei Orgânica, considerar a proteção dos recursos naturais na ordenação de seu território. Em razão deste mandamento específico contido na Lei Orgânica, pedimos especial atenção dos nobres edis para eventual descumprimento deste mandamento na regularização de obras realizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, bem como nos loteamentos aprovados localizados na área útil marginal da Represa de Itupararanga.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

Sobre os loteamentos localizados nas proximidades da Represa de Itupararanga, orientamos que a Comissão de justiça e Redação requeira que o Chefe do Poder Executivo anexe cópia do Decreto Municipal nº. 118 de 26 de dezembro de 1972, uma vez que este não foi juntado aos autos, tampouco foi localizado no site da Prefeitura.

Exposto isso, outro tema que cabe destaque refere-se ao Capítulo do projeto de lei que trata sobre contrapartida financeira. Antes de expor nossa argumentação, vamos colacionar o dispositivo que queremos destacar:

Art.19 As edificações que serão beneficiadas com as Regularizações Simplificada e Completa, que possuírem área construída superior ao coeficiente de aproveitamento básico, serão condicionadas ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá sobre o excedente da área construída a regularizar

Como visto, o dispositivo em evidência estabelece que as edificações beneficiadas que possuírem área superior ao coeficiente de aproveitamento básico deverão arcar com o pagamento de outorga onerosa. Apesar de constar no Plano Diretor Municipal que o coeficiente de aproveitamento básico, bem como as fórmulas para cálculo das contrapartidas, sobretudo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, devem estar presentes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, não encontramos esses parâmetros na legislação em questão.

Assim, de antemão, orientamos que a Comissão de Justiça e Redação questione o Chefe do Poder Executivo a respeito. Uma vez que, sem tais parâmetros, a aplicação prática do proposto neste projeto pode ser inviabilizada.

Art. 15. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar, por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a construção de edificação que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico, e que seja até o dobro do coeficiente de aproveitamento determinado naquela zona igual a uma vez a área do terreno ou gleba, único em toda a zona urbana e de expansão urbana do Município, desde que o beneficiário preste contrapartida a ser definida em lei específica.

§ 1º Entende-se por coeficiente de aproveitamento a relação entre a área edificável e a área do terreno ou gleba.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

§ 2º A fórmula para o cálculo da cobrança da contrapartida, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário serão definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e/ou na Lei de Habitação de Interesse Social.

§ 3º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e/ou a Lei de Habitação de Interesse Social definirão os coeficientes de aproveitamento máximo para cada região da cidade ou gleba, que serão limitados:

I – pelo controle do adensamento ocupacional que poderá ser diferenciado em áreas especiais de ocupação planejada, definidas por lei específica devendo ser considerado:

- a) o adensamento populacional habitacional medido pela relação da quantidade de habitantes pela área onde residem ou possam ter o uso residencial;
- b) o adensamento populacional não residencial medido pela relação da ocupação das edificações não residenciais, de acordo com tabela específica, pela área onde ocupam ou possam ter o uso não residencial;
- c) o adensamento construtivo pelas taxas de ocupação;
- d) o regramento dos adensamentos citados acima pode ser estabelecidos em seus valores máximos e mínimos.

II – nos estudos da estrutura viária da região envolvida, consideradas as unidades de ocupação planejada;

III – nos estudos das demais infraestruturas, assim como dos equipamentos urbanos de atendimento à unidade de ocupação planejada que envolve a região;

IV – pela faixa perimetral de crescimento a que pertence a região, considerando os parâmetros estabelecidos pela lei que tratar da matéria.

§ 4º Os estudos a que se refere o parágrafo anterior deverão priorizar o uso misto com uso habitacional nas unidades de ocupação planejada, assim como as áreas de interesse histórico, cultural, ambiental ou paisagístico, por meio de incentivos a estas atividades.

§ 5º As referidas leis do parágrafo 3º poderão estabelecer coeficientes diferenciados para as diversas áreas demarcadas como ZEIS, assim como para qualquer imóvel que seja utilizado para empreendimentos de interesse social, podendo conceder outorga gratuita mediante produção de habitação de interesse social conforme parâmetros específicos definidos nestas leis.

§ 6º O coeficiente de aproveitamento máximo na área urbana e de expansão urbana não poderá ultrapassar o índice cinco (5).

Art. 16. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar, por meio da outorga onerosa, a alteração de uso rural para uso urbano, nas áreas que passaram por processo de expansão urbana, desde que o beneficiário preste contrapartida a ser definida em lei específica.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a regularização de obras existentes ou em construção que não tenham observado os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor ou legislação urbanística vigente na época do início da construção, mediante a outorga



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

onerosa.

Art. 17. A fórmula para o cálculo e a forma da cobrança da contrapartida, assim como, os casos passíveis de isenção do pagamento serão definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e/ou na Lei de Habitação de Interesse Social.

§ 1º As receitas auferidas com a adoção da outorga onerosa serão mantidas em conta própria, no Fundo de Desenvolvimento Urbano, as quais deverão ser aplicadas para o desenvolvimento urbano do município, observando as regras contidas no artigo 24 da lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo regradará os parâmetros para a aplicação da outorga onerosa estabelecidos nesta seção.

Disponível em: < <https://sapl.piedade.sp.leg.br/ta/517/text>>.

Ainda sobre o Capítulo que trata da contrapartida financeira, instruímos que a Comissão de Finanças e Orçamento analise detidamente as equações apresentadas. Dado que não possuímos conhecimento técnico suficiente para avaliar a proporcionalidade financeira de tais cálculos.

Da atecnia legislativa

Em diversos dispositivos, consta o estrangeirismo “*non aedificandi*”, ocorre que a língua portuguesa é nosso idioma oficial. Nesse sentido, vejamos o que está prescrito na Constituição Federal:

Art. 13. A língua portuguesa é o idioma oficial da República Federativa do Brasil.

Em diferentes mandamentos, consta como termo inicial de validade, para várias situações, a data de aprovação da lei. Contudo, como se sabe, a aprovação do projeto de lei, por si só, não atribui validade à lei. Esta somente terá eficácia com a entrada em vigor. Desta feita, tais incorreções devem ser corrigidas.

Consta também o seguinte dispositivo incorreto no projeto de lei:

Art. 39º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos após decorridos 20 (vinte) dias dessa data e revogadas as disposições em contrário.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

Consoante observado, o dispositivo estabelece que a lei entrará em vigor na data de sua publicação. Todavia, afirma que tal lei somente produzirá efeitos após decorridos 20 dias da publicação. Se este é o intento, deveria constar que a lei entrará em vigor após decorridos 20 dias de sua publicação.

Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998:

Art. 8º A vigência da lei será indicada de forma expressa e de modo a contemplar prazo razoável para que dela se tenha amplo conhecimento, reservada a cláusula "entra em vigor na data de sua publicação" para as leis de pequena repercussão.

§ 1º A contagem do prazo para entrada em vigor das leis que estabeleçam período de vacância far-se-á com a **inclusão da data da publicação e do último dia do prazo, entrando em vigor no dia subsequente à sua consumação integral.** (Incluído pela Lei Complementar nº 107, de 26.4.2001)

§ 2º As leis que estabeleçam período de vacância deverão utilizar a cláusula 'esta lei entra em vigor após decorridos (o número de) dias de sua publicação oficial. (Incluído pela Lei Complementar nº 107, de 26.4.2001)

Art. 9º A cláusula de revogação deverá enumerar, expressamente, as leis ou disposições legais revogadas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 107, de 26.4.2001)

III - Conclusão

Antes do projeto prosseguir, é necessário que a Comissão de Justiça e Redação questione o Chefe do Poder Executivo sobre as questões aventadas no Corpo do parecer, bem como esta Comissão também deve corrigir as falhas de técnica legislativa. É necessário também que a Comissão de Finanças e Orçamento avalie se são razoáveis as equações colacionadas no Capítulo que trata sobre a contrapartida financeira. Na medida em que, se não houver Norma que regulamente o pagamento de contrapartida, poderemos estar diante de situação que acarrete renúncia de receita. Se esta for a situação, é imprescindível a apresentação de estudo de impacto financeiro-orçamentário. Além disso, o quórum para aprovação do projeto também seria outro.

É o parecer.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

PROCEDIMENTO REGIMENTAL

AUTORIA DO PROJETO	Executivo	X
	Legislativo	
	Popular	
REGIME DE TRAMITAÇÃO	Urgência	
	Prioridade	
	Ordinário	X
	Regime especial:	
COMISSÕES A SEREM OUVIDAS	Justiça e Redação	X
	Finanças e Orçamento	X
	Educação, Cultura, Saúde, Assistência Social, Turismo e Esporte	
	Obras e Serviços Públicos, Transporte e Segurança Pública	
	Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente	
QUORUM DE DELIBERAÇÃO	Maioria simples	X
	Maioria absoluta	
	2/3 (dois terços)	
DISCUSSÃO E VOTAÇÃO	Única	
	Dois turnos	X