



Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

PARECER Nº 21/2026

OUTROS - PLC Nº 14/2025
Processo: Projeto de Lei Complementar n.º 14/2025

Ementa: “Altera a Lei complementar nº 186, de 24 de abril de 2019”.

Autor: Vereador Antonio Esmael Alves de Mira.

RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada acerca do Projeto de Lei Complementar nº 14/2025 que objetiva alterar a Lei Complementar nº 186, de 24 de abril de 2019, visando a flexibilização de parâmetros para condomínio de lotes.

Devidamente procedida a leitura em plenário, o projeto foi encaminhado para a Comissão de Constituição, Legislação Justiça e Redação (CCLJR) para emissão de parecer. Ato contínuo, por meio do ofício nº 301/2025 (fls.7/8), a referida Comissão solicitou parecer jurídico à Procuradoria da Câmara, pelo ofício nº 302/2025 (fl. 9), requereu parecer técnico ao IGAM.

Nessa esteira, o Parecer Jurídico nº 185/2025 (fls. 10/15) concluiu pela constitucionalidade formal e material do PLC nº 14/2025, por versar sobre ordenamento territorial de interesse local (Art. 30, VIII, CF/88), condicionando, todavia, a regularidade da tramitação à prévia instrução técnica pelas Secretarias de Obras e Habitação. Tal diligência foi apontada como imprescindível para garantir a harmonia da norma com o Plano Diretor e o sistema viário, em cumprimento aos artigos 180, II, e 181 da Constituição Estadual, sendo igualmente necessária a realização de audiência pública e a apresentação de emenda modificativa para corrigir erro material no Art. 2º.

Em sentido diverso, sobreveio a orientação técnica nº 22.386/2025 do IGAM (fls.16/19), a qual sustentou que a propositura apresenta vício de iniciativa por tratar de matéria típica de gestão urbanística, reservada ao Poder Executivo. A nota pontuou a ausência de estudos técnicos preliminares e recomendou o encaminhamento da matéria a título de indicação, a fim de instar o Executivo a proceder aos estudos de viabilidade.





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

Diante da complexidade técnica, a CCLJR, por meio do Requerimento nº 992/2025 (fls. 21/22), solicitou análise específica ao Grupo de Análise de Empreendimentos (GAE).

Subsequentemente, o Secretário da CCLJR, Vereador Rafael Barata, requereu a suspensão do prazo para emissão de parecer, com fundamento no § 7º do art. 95 do Regimento Interno, no aguardo da manifestação técnica do GAE.

Por oportuno, em 9 de dezembro de 2025, o autor da proposta, Vereador Antônio Esmael Alves de Mira, acostou aos autos complemento à justificativa do PLC nº 14/2025 (fls. 25/27).

Dando prosseguimento ao feito, em 19 de dezembro de 2025, o Prefeito Municipal encaminhou as informações prestadas pela Secretaria de Habitação, consubstanciadas em Nota Técnica favorável emitida pelo GAE (fls. 29/30).

Com lastro nos subsídios técnicos colhidos, os membros da CCLJR aprovaram o relatório e votaram unanimemente pela legalidade e constitucionalidade da matéria, nos termos do parecer de fls. 33/35.

Nesse ínterim, foi apresentada a Emenda Modificativa nº 1, com o objetivo de retificar erro material de grafia no Art. 2º, substituindo a expressão “sistema vário” pelo termo técnico correto “sistema viário” (fl. 36).

Posteriormente, em 23 de fevereiro de 2026, os autos foram remetidos à Comissão de Serviços Públicos, Ocupação do Solo, Saúde, Assistência Social, Educação, Esporte, Cultura e Turismo para a devida manifestação setorial.

No exercício de suas atribuições, a referida Comissão solicitou, por meio do Ofício nº 63/2026 (fl. 40), a inclusão do projeto em audiência pública, agendada para o dia 9 de abril de 2026, visando atender ao requisito de participação popular.





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

Para a referida solenidade, foram expedidos convites formais aos Secretários Municipais de Administração, Serviços Públicos, Segurança Pública, Habitação e Urbanismo, Obras Públicas, Agricultura e Meio Ambiente, além da Diretora de Articulação Federativa, CONDEMA, CREA e GAE (fls. 41/50).

Ressalte-se que a Câmara Municipal formalizou tais convites via correio eletrônico (fls. 51/140), procedendo à publicação da pauta da audiência no Diário Oficial do Município em 1º de abril de 2026 (fls. 141/148).

Atualmente, a Comissão de Serviços Públicos, Ocupação do Solo, Saúde, Assistência Social, Educação, Esporte, Cultura e Turismo encaminha os autos para este Setor Jurídico para a emissão de orientação sobre a compatibilidade da matéria com o ordenamento jurídico vigente, conforme despacho de fl. 149.

FUNDAMENTAÇÃO

A Propositura em epígrafe tem por objetivo alterar o inciso X, do Artigo 37, da Lei Complementar nº 186/2019, nos seguintes termos:

Texto vigente	PLC n.º 14/2025
Art. 37 O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:	
X - A área total do empreendimento não poderá ser maior que 20.000 m ² (vinte mil metros quadrados) na área urbana, podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana, a critério da Administração Municipal. Em empreendimento situado na Macro Zona de Interesse Turística não haverá limitação de metragem de área total.	X – A gleba, independentemente de sua área superficial, na Zona Urbana ou na Macro Zona de Interesse Turístico, poderá ser modulada para melhor permeabilidade, a critério da Administração Municipal.





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

O art. 2º visa alterar o Artigo 38, da Lei Complementar nº 186/2019, nos seguintes termos:

Texto vigente	PLC n.º 14/2025
<p>Art. 38. Os condomínios de lotes na área urbana, cujas áreas sejam de até 20.000m² (vinte mil metros quadrados), estarão limitados ao tamanho da quadra existente (em áreas já parceladas), e, em caso de implantação em glebas remanescentes não contígua a malha viária do município deverá ser previsto um sistema viário em seu entorno, conforme diretrizes dadas pela equipe técnica da Prefeitura.</p> <p>§ 1º A junção de vários condomínios de lotes, na área urbana, não poderá ultrapassar a metragem de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).</p> <p>§ 2º O disposto neste artigo 38 e seu § 1º não se aplica aos condomínios de lotes na Macro Zona de Interesse Turístico.</p>	<p>Art. 38 Os condomínios de lotes na Zona Urbana, estarão limitados ao tamanho da quadra existente (em áreas já parceladas), e, em caso de implantação em glebas remanescentes e não contígua a malha viária do município deverá ser previsto um sistema viário em seu entorno, conforme diretrizes dadas pela equipe técnica da Prefeitura.</p>

O art. 3º revoga o § 1º do Artigo 38 da Lei Complementar nº 186/2019 e a Lei Complementar nº 283, de 30 de outubro de 2024.

O art. 4º é a cláusula de revogação.

No que tange ao seu aspecto formal, constata-se que foi adotada a espécie legislativa adequada (Lei Complementar). Quanto à iniciativa, a questão é controversa.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve entendimento que concluía pela inconstitucionalidade de leis dessa natureza, quando apresentadas por iniciativa parlamentar. Veja-se um exemplo:





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

Ação direta de inconstitucionalidade em face da Lei Complementar n.º 443, de 1º de março de 2023, que alterou a Lei n.º 404/19 que estabelece regramentos para a promoção da Regularização Fundiária de Núcleos Rurais e Urbanos no Município de Piracicaba - Ato normativo de iniciativa parlamentar dispendo sobre uso, parcelamento e ocupação do solo urbano - Ampliação dos requisitos para apresentação do requerimento de regularização fundiária e admissão de novo instrumento jurídico (legitimação de posse) para elaboração da listagem dos ocupantes que deve acompanhar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) - Medidas previstas na Reurb que ocorrem no âmbito do Poder Executivo Municipal, ou seja, no órgão local responsável pela regularização fundiária urbana - Município que é responsável por instaurar, classificar, processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária - **Matéria típica de administração, cujo exercício e controle cabe ao Chefe do Poder Executivo - afronta aos princípios da separação dos poderes e da reserva da administração** - Ofensa aos artigos 5º, 47, incisos II e XIV, 144, e 181, § 3º, todos da Constituição Estadual - Ação procedente. (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2124143-27.2023.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 06/09/2023; Data de Registro: 14/09/2023)

No entanto, julgados mais recentes mostram que o Tribunal Paulista se alinhou à jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e alterou a sua compreensão:

DIREITO CONSTITUCIONAL. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. DESENVOLVIMENTO URBANO. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. I. Caso em Exame 1. Ação direta de inconstitucionalidade proposta pelo Prefeito do Município de Mirassol contra a Lei Municipal n.º 4.710/23, que altera o zoneamento urbano, autorizando a instalação de comércio e serviços na "Rua Jacy Ferreira Torres". **O autor defende a existência de vício de iniciativa, por ofensa à competência legislativa reservada exclusivamente ao Chefe do Poder Executivo**, bem como alega que a lei foi aprovada sem a devida participação de entidades comunitárias e sem estudos técnicos adequados, violando a Constituição Estadual. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a constitucionalidade da Lei Municipal n.º 4.710/23, considerando possível vício de iniciativa e suposta ausência de participação comunitária e de estudos técnicos no processo legislativo. III. Razões de Decidir 3. **Tema 917 do STF não foi violado**. 4. A inovação legislativa foi desacompanhada de estudos técnicos e participação popular, violando o artigo 180, inciso II, da Constituição Estadual, que exige a participação das entidades comunitárias no desenvolvimento urbano. 5. A norma impugnada decorreu de processo legislativo falho, comprometendo sua validade e legitimidade constitucional. IV. Dispositivo e Tese 6. Pedido julgado procedente, declarando a inconstitucionalidade da Lei Municipal de Mirassol n.º 4.710/23, com modulação dos efeitos em 180 dias. Tese de julgamento: "1. A participação comunitária é imprescindível em todas as fases do processo legislativo que trata de desenvolvimento urbano"; "2. A ausência de estudos técnicos e participação popular compromete a validade de





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

normas urbanísticas". Legislação Citada: Constituição Estadual, art. 180, inc. II; art. 191. Jurisprudência Citada: TJSP, Órgão Especial Direta de Inconstitucionalidade nº 2195581-79.2024.8.26.0000, Rel. Afonso Faro Jr., j. 27/11/2024. Direta de Inconstitucionalidade nº 2287570-06.2023.8.26.0000, Rel. Damião Cogan, j. 04/09/2024. Direta de Inconstitucionalidade nº 2048131-35.2024.8.26.0000, Rel. Ademir Benedito, j. 26/06/2024.

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2157420-97.2024.8.26.0000; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 20/08/2025; Data de Registro: 21/08/2025)

O Tema 917, do STF, a que o julgado se refere é o seguinte:

Tema 917 - Competência para iniciativa de lei municipal que preveja a obrigatoriedade de instalação de câmeras de segurança em escolas públicas municipais e cercanias.

Leading Case: ARE 878911

Descrição: Recurso extraordinário em que se discute, à luz dos arts. 24, XV; 30, I e II; 74, XV; e 227 da Constituição Federal, a competência para a iniciativa de lei municipal que preveja a obrigatoriedade de instalação de câmeras de segurança em escolas públicas municipais e cercanias.

Tese: Não usurpa competência privativa do Chefe do Poder Executivo lei que, embora crie despesa para a Administração, não trata da sua estrutura ou da atribuição de seus órgãos nem do regime jurídico de servidores públicos (art. 61, § 1º, II, "a", "c" e "e", da Constituição Federal).

Não há dúvida, portanto, sobre a possibilidade de regulação da matéria a partir da iniciativa parlamentar, o que se confirma jurisprudencialmente em nível estadual (TJSP) e nacional (STF).

Contudo, o que frequentemente causa o julgamento pela inconstitucionalidade de leis dessa natureza é ausência de um ou ambos os requisitos exigidos pela Constituição do Estado de São Paulo: estudos técnicos aptos a justificarem a medida; e ampla discussão popular.

Analisando os autos do processo legislativo, constata-se que houve discussão popular, em audiência pública perante a Câmara Municipal de Ibitinga. Contudo, a propositura foi acompanhada de mera justificativa, sem estudos técnicos que lhe deem base. A única exposição de motivos é a seguinte:

Tem este a finalidade de apresentar Projeto de Lei Complementar visando adequação de legislação existente.





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

O limite de área de 20.000 (vinte mil metros quadrados) inviabiliza a implantação de parcelamento na modalidade “condomínio de lotes”. O Perímetro Urbano do Município é extenso, composto por propriedades com áreas superiores e que no futuro serão parceladas.

Durante o trâmite legislativo, foi expedida manifestação do Grupo de Análise de Empreendimentos (GAE), mas igualmente se reveste de caráter técnico-opinativo.

Submetido ao controle concentrado de constitucionalidade, há considerável probabilidade de julgamento procedente, ou seja, que seja a propositura considerada inconstitucional diante da insuficiência dos estudos técnicos apresentados. Por isso, se houver elementos que confirmam maior robustez técnica à matéria, é imprescindível que venham aos autos para pautar a discussão dos Vereadores, que será realizada em Plenário, por ocasião da inserção do projeto em pauta.

Não se pode deixar de mencionar que o autor pretende a revogação do *caput* do art. 38, pela substituição da regra nele fixada. Além disso, há disposição para a revogação do § 1º do dispositivo, sem menção ao § 2º (no art. 3º do Projeto). Mas o § 2º do art. 38 faz referência ao § 1º, o que demanda a apresentação de emenda apta a corrigir a distorção que poderá ser concretizada.

CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, entendo que o Projeto de Lei do Complementar nº 14/2025 é **constitucional** e **legal**, pois se afigura compatível com a Constituição Federal, com a Constituição do Estado de São Paulo e com a Lei Orgânica do Município.

Não obstante, é preciso que haja robustez nos estudos técnicos que justificam a pretendida alteração legislativa.

Além disso, é necessário que se altere a redação do § 2º do art. 38 da Lei Complementar n.º 186/19, ou que se preveja expressamente a sua revogação.





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

Avenida Dr. Victor Maida, nº 563 – Centro – Ibitinga (SP) – Fone (16) 3352-7840 – CEP 14940-097
Site: www.ibitinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibitinga.sp.gov.br

É o parecer, s.m.j.

Jahu, 12 de maio de 2026.

GUILHERME APARECIDO DA ROCHA

OAB/SP n.º 297.228



Para validar visite https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código B6C4-5C48-1E7C-689D