



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Parecer Jurídico nº 251/2024.**

**Assunto:** *Emenda nº 02 ao Projeto de Lei nº 078/2024* que “*Acresce, altera e suprime dispositivos da Lei nº 6.641, de 12 de junho de 2024, que “Institui o Programa ‘Imóvel Dez’, que visa à regularização de edificações e lotes desdobrados irregularmente com edificações construídas em desacordo com as normas municipais e dá outras providências”.*”

**Autoria:** Vereador Aldemar Veiga Junior.

**À Comissão de Justiça e Redação,  
Exmo. Presidente Vereador Gabriel Bueno.**

Trata-se de parecer jurídico relativo à emenda em epígrafe que tenciona alterar os artigos 2º, 3º, 4º, 5º e 6º e suprimir o art. 7º do Projeto de Lei nº 78/2024 que “*Acresce, altera e suprime dispositivos da Lei nº 6.641, de 12 de junho de 2024, que “Institui o Programa ‘Imóvel Dez’, que visa à regularização de edificações e lotes desdobrados irregularmente com edificações construídas em desacordo com as normas municipais e dá outras providências”*”, nos seguintes termos:

Lei nº 6.641/2024	Projeto de Lei nº 78/2024	Emenda nº 01 ao PL 78/2024	Emenda nº 02 ao PL 78/2024
	Art. 2º. É alterado o artigo 4º, da Lei nº 6.641/2024 e acrescentados os artigos 4º-A e 4º-B, para passar a vigorar com a seguinte e nova redação: .....	1. É alterado o artigo 2º do Projeto de Lei nº 44/2024, para modificar o inciso XVI do artigo 4º da Lei nº 6.641/2024, que passa a vigorar com a seguinte e nova redação:  Art. 2º. (...): .....	1. É alterado o artigo 2º do Projeto de Lei nº 78/2024, que passa a vigorar com a seguinte e nova redação: .....  Art. 2º. É alterado o artigo 4º, da Lei nº 6.641/2024 e



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

<p>Art. 4º A edificação que avançar sobre o recuo frontal poderá ser regularizada, desde que o proprietário se comprometa, mediante termo próprio a ser anexado ao processo administrativo de aprovação, a desistir de toda e qualquer indenização ou ressarcimento no caso de desapropriação da área por parte da Prefeitura Municipal de Valinhos, em decorrência de futuros melhoramentos.</p>	<p>Art. 4º Os requerimentos para a aprovação de projetos de regularização de construções clandestinas ou irregulares, erigidas em desacordo com a legislação municipal pertinente, poderão ser apreciados quanto aos seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I. dimensão de área livre fechada;</li><li>II. dimensões de escadas, inclusive de patamar, leque, espelho e piso;</li><li>III. dimensões dos compartimentos em geral;</li><li>IV. altura do pé-direito;</li><li>V. taxa de iluminação, desde que não possa ser iluminado artificialmente;</li><li>VI. taxa de ventilação, desde que não possa ser ventilado artificialmente;</li><li>VII. taxa de ocupação;</li><li>VIII. vagas de estacionamento;</li><li>IX. recuos</li></ul>	<p>Art. 4º (...) I. (...)</p>	<p>acrescidos os artigos 4º-A e 4º-B, para passar a vigorar com a seguinte e nova redação:</p> <p>Art. 4º (...) I. (...)</p>
---	--	-----------------------------------	--



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

	<p>urbanísticos; X. afastamentos; XI. inclinação de rampas; XII. índice de aproveitamento; XIII. quantidade de sanitários, vasos sanitários, mictórios, lavatórios e chuveiros; XIV. sanitário especial para deficientes; XV. área permeável; <b>XVI. número de pavimentos de construção residencial unifamiliar horizontal, não excedente a três, incluso o térreo.</b></p> <p>Art. 4º-A. (...) Art. 4º-B. (...)</p>	<p>(...)</p> <p>XVI. número de pavimentos de construção horizontal, não excedente a três, incluso o térreo.</p> <p>Art. 4º-A. (...) 4º-B. (...)</p>	<p>(...)</p> <p><b>XVI. número de pavimentos de construção horizontal, não excedente a três, incluso o térreo.</b></p> <p>Art. 4º-A. (...) 4º-B. (...)</p>
	<p>Art. 3º. É alterado o artigo 5º, da Lei nº 6.641/2024, passando os</p>		<p><b>2.</b> É alterado o artigo 3º do Projeto de Lei nº 78/2024, que passa a vigorar com a seguinte e nova redação: .....</p> <p>Art. 3º. É alterado o artigo 5º, da Lei nº 6.641/2024, para suprimir a preposição</p>



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

	<p>dispositivos alterados a vigorar com a seguinte e nova redação: .....</p> <p>Art. 5º. Nos casos omissos, o processo para regularização previstos nesta Lei observará os mesmos procedimentos aplicáveis aos de aprovação de projetos de para execução de obras particulares, sendo a Lei nº 2.977, de 16 de julho de 1996, que "Dispõe sobre Projetos, Execução de Obras e Utilização de Edificações e dá outras providências" fonte subsidiária, exceto naquilo em que for incompatível com as normas desta lei específica.</p>		<p>“para”, passando a vigorar com a seguinte e nova redação:</p> <p><b>Art. 5º. Nos casos omissos, o processo para regularização previstos nesta Lei observará os mesmos procedimentos aplicáveis aos de aprovação de projetos para execução de obras particulares, sendo a Lei nº 2.977, de 16 de julho de 1996, que "Dispõe sobre Projetos, Execução de Obras e Utilização de Edificações e dá outras providências" fonte subsidiária, exceto naquilo em que for incompatível com as normas desta lei específica.</b></p>
	<p>Art. 4º. São alterados os incisos I e V, e, suprimidos os incisos III e IV, todos do artigo 6º, da Lei nº 6.641/2024, passando os dispositivos</p>		<p><b>3.</b> É alterado o artigo 4º do Projeto de Lei nº 78/2024, que passa a vigorar com a seguinte e nova redação:</p> <p><b>Art. 4º.</b> São alterados os incisos I e V, e, suprimido o inciso III, todos do artigo 6º, da Lei nº 6.641/2024, passando os</p>



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

	<p>alterados a vigorar com a seguinte e nova redação:</p> <p><b>Art. 6º. (...)</b> I – não esteja construída sobre logradouro público, viela sanitária sem anuência ou regularização pelo Departamento de Água e Esgotos de Valinhos – DAEV, faixas não edificantes e não excedam os limites de seus respectivos terrenos;</p> <p>(...) III – suprimido IV - suprimido V – não seja objeto de ação judicial de nunciação ou ação demolitória.</p>		<p>dispositivos alterados a vigorar com a seguinte e nova redação:</p> <p><b>Art. 6º. (...)</b> <i>I – não esteja construída sobre logradouro público, viela sanitária sem anuência ou regularização pelo Departamento de Água e Esgotos de Valinhos – DAEV, faixas não edificantes e não excedam os limites de seus respectivos terrenos;</i> (...) <i>III – suprimido</i> (...) <i>V – não seja objeto de ação judicial de nunciação ou ação demolitória.</i></p>
	<p>Art. 5º. É alterado o inciso I, e acrescido o inciso III ao caput do artigo 7º, e alterados os incisos I e II, do parágrafo único do artigo 7º, da Lei nº 6.641/2024, para passarem a vigorar com a seguinte e nova redação:</p>		<p><b>4.</b> É alterado o artigo 5º do Projeto de Lei nº 78/2024, que passa a vigorar com a seguinte e nova redação: .....</p> <p><b>Art. 5º.</b> São alterados os incisos I e II, do parágrafo único do artigo 7º, da Lei nº 6.641/2024, para passarem a vigorar com a seguinte e nova redação:</p>



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

<p>Art. 7º (...)</p> <p><i>I - Macrozona de Consolidação Urbana – MCU; e</i></p> <p><i>II - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.</i></p> <p><i>Parágrafo único. O desdobro ou desmembramento de terrenos previsto no caput deste artigo, que resultem em lotes com áreas inferiores a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), somente será permitido quando atendido o disposto no art. 1º da presente Lei, desde que:</i></p> <p><i>I - os lotes resultantes do</i></p>	<p>.....</p> <p>Art. 7º. (...)</p> <p>I – Zona Mista de Baixa Densidade (ZM);</p> <p>II – (...)</p> <p>III – Zona Residencial de Baixa Densidade e Recuperação de Mananciais 2 (ZRRM2)</p> <p>Parágrafo único. (...)</p> <p>I – os lotes resultantes do desdobro ou desmembramento tenham área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) com 5,00 m (cinco metros) de testada, limitado a 3 (três) lotes; e</p> <p>II - exista construção concluída ou em estágio avançado de construção em pelo menos 1 (um) lote resultante do desdobro.</p> <p>(...)</p>		<p>Art. 7º. (...)</p> <p>(...)</p> <p><i>Parágrafo único. (...)</i></p> <p><i>I – os lotes resultantes do desdobro ou desmembramento tenham área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) com 5,00 m (cinco metros) de testada, limitado a 3 (três) lotes; e</i></p> <p><i>II - exista construção concluída ou em estágio avançado de construção em pelo menos 1 (um) lote resultante do desdobro.</i></p>
--	---	--	---



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

<p><i>desdobro ou desmembramento tenham área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) com 5,00 m (cinco metros) de testada, <u>limitado a 2 (dois) lotes, desde que o remanescente atenda à área e testada mínimas previstas para a zona na qual esteja inserido; e</u></i></p> <p><i>II - exista construção concluída ou em estágio avançado de construção em <u>todos os lotes resultantes do desdobro, desde que estejam alienados por proprietários distintos, com exceção do remanescente, quando for o caso.</u></i></p>			
	<p>Art. 7º. É alterado o artigo 10, da Lei nº 6.641/2024, passando a vigorar com a seguinte e</p>		<p><b>5.</b> É suprimido o artigo 7º do Projeto de Lei nº 78/2024. <b>Art. 7º. (suprimido)</b></p>



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

<p>Art. 10. As edificações regularizadas com os benefícios desta Lei receberão o respectivo "Habite-se.</p>	<p>nova redação: ..... Art. 10. Para efeitos desta Lei não se aplica o Coeficiente de Cobertura Vegetal Mínimo (CCV) previstos na tabela constante do Anexo II, da Lei nº 6.574, de 29 de dezembro de 2023, que 'dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos e dá outras providências'  (...)</p>		
---	--	--	--

*Ab initio*, cumpre destacar a competência regimental da Comissão de Justiça e Redação estabelecida no artigo 38.

Ressalta-se que a opinião jurídica exarada neste parecer **não tem força vinculante**, sendo meramente opinativo<sup>1</sup> para ulterior emissão de parecer pelas Comissões.

Assim, considerando os aspectos jurídicos passamos a análise técnica do projeto em epígrafe solicitado.

No que tange ao projeto de emenda o Regimento Interno desta Casa de Leis assim estabelece:

<sup>1</sup> Nesse sentido é o entendimento do C. Supremo Tribunal Federal: "O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução ex officio da lei. Na oportunidade do julgamento, porquanto envolvido na espécie simples parecer, ou seja, ato opinativo que poderia ser, ou não, considerado pelo administrador." (Mandado de Segurança nº 24.584-1 - Distrito Federal - Relator: Min. Marco Aurélio de Mello – STF.)



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

*Art. 140. Emenda é a correção apresentada a um dispositivo de projeto de lei ou de resolução.*

**§ 1º. Emenda supressiva é a que manda suprimir, em parte ou no todo, o artigo do projeto.**

*§ 2º. Emenda substitutiva é a que deve ser colocada no lugar do artigo.*

*§ 3º. Emenda aditiva é a que deve ser acrescentada aos termos do artigo.*

**§ 4º. Emenda modificativa é a que se refere apenas à redação do artigo, sem alterar a sua substância.**

*§ 5º. A emenda apresentada à outra emenda denomina-se subemenda.*

**Art. 141. Não serão aceitos substitutivos, emendas ou subemendas que não tenham relação direta ou imediata com a matéria da proposição principal.**

*§ 1º. O autor do projeto que receber substitutivo ou emenda estranhos ao seu objetivo terá o direito de reclamar contra a sua admissão, competindo ao Presidente decidir sobre a reclamação.*

*§ 2º. Da decisão do Presidente caberá recurso ao Plenário, a ser proposto pelo autor do projeto ou do substitutivo ou emenda.*

Destarte, verifica-se que o projeto de emenda em apreço atende aos dispositivos do Regimento Interno da Câmara, não havendo óbice regimental na sua tramitação e, quanto à matéria, reiteramos Parecer Jurídico nº 219/2024. No exame do mérito, o Plenário é soberano.

É o parecer, a superior consideração.

Procuradoria, aos 18 de outubro de 2024.

**Rosemeire de Souza Cardoso Barbosa**  
**Procuradora - OAB/SP 308.298**  
Assinatura eletrônica

**Tiago Fadel Malghosian**  
**Procurador - OAB/SP 319.159**  
Assinatura eletrônica