

## PARECER JURÍDICO

À Câmara Municipal de Ubá/MG,

A/C: Procuradoria da Câmara Municipal de Ubá.

**Ref.:** resposta a questionamento sobre constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei Complementar 05/2024 que “dispõe sobre o programa de regularização de edificações - PRED UBA, no município de Ubá e seus distritos e da outras providencias”.

### **LEI COMPLEMENTAR. REGULAÇÃO URBANA. PRED UBA. CRITÉRIOS OBJETIVOS. POSSIBILIDADE. CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE COM RESSALVAS.**

#### **I - CONSULTA E DELIMITAÇÃO DO OBJETO**

No presente parecer será analisado a constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei Complementar 05/2024, encaminhado pelo Executivo Municipal, que institui o Programa de Regularização de Edificações de Ubá - PRED UBÁ.

Em sua mensagem, é destacado que o programa tem por finalidade oferecer aos contribuintes e proprietários uma oportunidade de promover a regularização de edificações irregulares, públicas ou particulares, executadas em desacordo com a legislação municipal e, junto disso, auxiliar o planejamento territorial da cidade e estimular o desenvolvimento urbano mais equilibrado.

O Executivo ainda acrescenta que busca criar um programa de regularização constante a partir das premissas legais e dos avanços tecnológicos que o Município de Ubá vem implementando, como exemplo o georreferenciamento realizado

em 2021, garantindo assim a regularização daqueles imóveis já reconhecidos e identificados pela municipalidade.

O projeto possui uma estrutura geral distribuída da seguinte forma:

1. **Objetivo do Programa (Art. 2º):** Regularizar edificações clandestinas ou irregulares, públicas ou particulares, promovendo o planejamento territorial e o desenvolvimento urbano equilibrado.
2. **Critérios de Regularização (Art. 4º):** As edificações irregulares ou clandestinas podem ser regularizadas desde que atendam às disposições desta lei complementar, à legislação ambiental e às condições mínimas de higiene, segurança, uso, salubridade, acessibilidade e habitabilidade.
3. **Modalidades de Regularização (Art. 10):** O PRED UBÁ divide-se em duas modalidades: PRED UBÁ/CONCLUÍDA para obras concluídas até 1º de maio de 2021 e PRED UBÁ/CONSTRUÇÃO para obras em andamento em 1º de maio de 2021.
4. **Documentação Obrigatória (Art. 13):** Especifica a documentação necessária para a regularização, incluindo registro do imóvel atualizado, laudo técnico circunstanciado, projeto arquitetônico simplificado e autorização de órgãos competentes quando aplicável.
5. **Taxas e Penalidades (Art. 14 a 19):** Define as taxas de análise e regularização, bem como as penalidades para irregularidades não regularizáveis e os critérios para pagamento parcelado ou à vista.

Regulamente tramitando perante a Câmara Municipal de Ubá e distribuído às suas comissões, este parecer jurídico visa analisar a constitucionalidade e a legalidade do projeto, destacando a legislação urbanística pertinente e detalhando os principais pontos do projeto.

## II - FUNDAMENTAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Preliminarmente, ressalta-se que a presente consulta será respondida, em tese, observada a estrita legalidade, com respaldo nas informações apresentadas pelo consulente, não adentrando, por tal razão, no mérito da sua motivação, nem sequer os aspectos que não envolvem a matéria consultada. Feita essa consideração preambular, passa-se para a fundamentação jurídica com a resposta da consulta, por conseguinte.

A análise da constitucionalidade de determinada proposição corresponde à avaliação de sua compatibilidade com as regras e princípios, de caráter procedimental, formal ou material previstos pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB), considerando-se sua pertinência em relação ao poder de iniciativa e à competência legislativa no âmbito do Poder em que se manifesta.

O reconhecimento da supremacia da Constituição Federal e de sua força vinculante em relação aos Poderes Públicos torna inevitável a discussão sobre as formas e modos para sua legítima defesa e sobre a necessidade de controle de constitucionalidade dos atos do Poder Público, especialmente das leis e atos normativos.

Ao Poder Legislativo municipal cabe o controle de constitucionalidade preventivo, antes do nascimento jurídico da lei ou ato normativo, impedindo que o objeto contrário à Constituição Federal ou à Constituição Estadual contamine o ordenamento jurídico.

*In casu*, verifica-se a competência municipal para legislar sobre o tema proposto (com as ressalvas deste parecer), nos termos do art. 30, incisos I e III da Constituição da República:

*"Art. 30. Compete aos Municípios:*

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

*(...)*

*III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da*

*obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei".*

No que tange ao conteúdo do projeto, verifica-se sua pertinência com a Constituição Federal de 1988, que em seu artigo 182, estabelece que *"a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes"*. O projeto de lei complementar encontra fundamento neste dispositivo, uma vez que busca regularizar edificações irregulares e clandestinas, promovendo o desenvolvimento urbano ordenado e garantindo condições mínimas de higiene, segurança e acessibilidade.

Além disso, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição, estabelecendo diretrizes para a política urbana e a função social da propriedade. O PRED UBÁ está alinhado com os princípios do Estatuto da Cidade, especialmente no que diz respeito ao planejamento participativo e à regularização fundiária.

Adicionalmente, a proposta está em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, ao exigir que as edificações a serem regularizadas cumpram as normas de uso e ocupação do solo.

Identifica-se, contudo, inconstitucionalidade do § 2º do art. 16 do projeto, que extrapola a competência municipal ao definir responsabilidade solidária civil e criminal, invadindo a competência reservada da união. Destaca-se o artigo:

*Art. 16. (...)*

*§ 2º O proprietário do imóvel, o autor do projeto e o responsável técnico responderão solidariamente, em caráter civil, administrativo e criminal, pela veracidade das declarações, autenticidade dos documentos, elaboração do projeto, execução e acompanhamento da*

*obra, caso seja comprovada alguma irregularidade, o órgão de análise urbanística deverá tomar os seguintes encaminhamentos:*

Nesse conteúdo, a Carta Constitucional concedeu a competência de legislar sobre direito civil e penal privativamente à União Federal, já que tal matéria requer harmonia nacional (art. 22, inciso I da CF/88).

*Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:*

*I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;*

Assim, atribuir responsabilidade civil e criminal, além de estipular penalidade, com a suspensão temporária por 12 (doze) meses do cadastro do profissional e do proprietário no sistema de aprovação de projetos (inciso III, do § 2º, do art. 16 do Projeto de Lei Complementar 05/2024), mostra-se inconstitucional.

Já em análise legística do projeto de Lei Complementar 05/24, apensar de existir a necessidade de uma correção mais detalhada pontua-se a necessidade de alteração do desdobramento do art. 7º, que se desdobra em incisos e não alíneas (inciso II, do art. 10 da Lei Complementar Federal 95/98), e a modificação do § 1º do art. 13 para “Parágrafo único” (inciso III, do art. 10 da Lei Complementar Federal 95/98).

Ante todo o exposto, verifica-se que é possível a alteração das especificações do objeto do contrato administrativo, seja unilateralmente, seja por acordo entre as partes, desde que a mudança seja devidamente justificada, conforme juízo de conveniência e oportunidade, para que se atenda da melhor maneira possível às necessidades da Administração. Para tanto, devem ser observados os limites legais, consistentes na obediência ao direito do contratado ao equilíbrio econômico-financeiro que fora firmado.

### **III - CONCLUSÃO**

*Ex positis*, pela indagação realizada, conclui-se pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei Complementar 05/2024, com as ressalvas destacadas neste parecer.

Esse é o Parecer Jurídico, S.M.J.

Belo Horizonte, 14 de junho de 2024.

---

João Lucas Cavalcanti Lembi<sup>1</sup>

OAB/MG 146.183

---

<sup>1</sup> Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-MG), com parte do curso realizado na Universidad de Castilla-La Mancha com ênfase nas matérias de: Derecho Fiscal Europeo, Derecho Social Comunitario, Nacionalidad y Extranjeria e Protección Jurisdiccional de los Derechos Fundamentales.

Mestre em Direito Público pela Universidade Fundação Mineira de Educação e Cultura. Pós-graduando em Poder Legislativo e Políticas Públicas pela Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais. Certificado pela University of Pennsylvania (UPENN) em Regulatory Compliance.

Palestrante e consultor especialista em Direito Público Municipal e Poder Legislativo. Advogado com experiência em procuradorias municipais. Diretor jurídico do Instituto de Desenvolvimento Público Plenum Brasil.