



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

Parecer Jurídico

INTERESSADO: Colenda Comissão
Permanente de Justiça e Redação – CPJR.
ASSUNTO: Projeto de Lei nº 105/2026.

Sr. Procurador Chefe:

1 — Relatório

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Vereador Wilson de Araújo Rocha, apresentado em 08 de setembro de 2026, que altera o § 2º do art. 217 da Lei nº 2.402/1999 para estabelecer que, nas edificações residenciais térreas construídas no alinhamento dos terrenos, será vedada a instalação de saliências nas fachadas, exceto beirais para proteção de alvenarias de até 60 cm. A exposição de motivos sustenta que a alteração visa "aperfeiçoar a redação" do dispositivo, conferindo "clareza e segurança jurídica" ao prever expressamente a exceção para beirais, com projeção máxima de 60 cm, sob o argumento de que tal elemento construtivo protege as alvenarias contra a ação das águas pluviais.

Distribuído às Comissões Permanentes de Justiça e Redação e de Política Urbana e de Meio Ambiente, o projeto foi encaminhado a esta Procuradoria por requerimento da Comissão de Justiça e Redação, com fundamento nos arts. 41 e 90, § 3º, do Regimento Interno, para análise e emissão de parecer, nos termos do despacho da Presidência.

É o relatório. Passo ao exame.



2 — Fundamentação

A questão submetida a exame não reside na competência formal do Município para legislar sobre edificações e ordenamento urbanístico — competência que decorre expressamente do art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal e do art. 182 da mesma Carta, e que não se contesta. O vício identificado é de outra natureza: trata-se de inconstitucionalidade material decorrente da ausência de instrução técnica e de participação popular no processo de formação da norma urbanística proposta, em afronta aos princípios da gestão democrática da cidade, da proporcionalidade e da razoabilidade que condicionam o exercício da função legislativa municipal em matéria de ordenamento territorial.

O Estatuto da Cidade — Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 —, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e vincula toda a produção normativa municipal em matéria de política urbana, estabelece no art. 2º, inciso X, como diretriz geral, a "gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos econômicos e populares na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano". No mesmo sentido, o art. 29, inciso VII, da Constituição Federal assegura a cooperação das associações representativas no planejamento municipal. O art. 43 da Lei nº 10.257/2001 elenca, expressamente, entre os instrumentos dessa gestão democrática, os órgãos colegiados de política urbana (inciso I) e os debates, audiências e consultas públicas (inciso II).

O projeto em exame, embora formalmente modesto, não é uma mera atualização redacional: institui exceção à vedação de saliências nas fachadas, autorizando a projeção de beirais de até 60 cm sobre o alinhamento dos terrenos em edificações residenciais térreas. Trata-se de matéria que interfere diretamente no uso do solo urbano, nas relações de vizinhança — disciplinadas, no plano civil, pelos arts. 1.296 a 1.310 do Código Civil, que regem as projeções sobre o imóvel vizinho



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

—, na ocupação do logradouro público e nas condições de insolação, ventilação, drenagem de águas pluviais e circulação de pedestres. Norma com esse alcance exige, como pressuposto de legitimidade material, processo de elaboração instruído com estudo técnico prévio e submetido à audiência pública, nos termos dos arts. 4º, III, "a", e 43, II, do Estatuto da Cidade. O art. 4º, III, "a", da Lei nº 10.257/2001 expressamente inclui, entre os instrumentos da política urbana, os "estudos técnicos de viabilidade urbana e ambiental".

Ora, dos autos do processo legislativo não consta nenhum estudo técnico que sustente a escolha do limite de 60 cm. Não há análise de impacto sobre o alinhamento, sobre a arborização urbana, sobre a rede de iluminação e de fiação aérea, sobre o escoamento das águas pluviais captadas pelos beirais, sobre a compatibilidade com os demais dispositivos da própria Lei nº 2.402/1999 que disciplinam saliências, marquises e elementos projetantes, nem sobre a compatibilidade com o Plano Diretor do Município, cuja observância é imposta pelo art. 30, VIII, da Constituição Federal e pelo art. 40 do Estatuto da Cidade. O número de 60 cm aparece na norma sem qualquer fundamentação técnica ou empírica — trata-se de parâmetro arbitrado sem demonstração de que é o mais adequado para conciliar a proteção das alvenarias, invocada na exposição de motivos, com os interesses contrários dos proprietários lindeiros, dos transeuntes e do próprio Município na administração do espaço público.

A ausência de subsídio técnico vulnera, ainda, o princípio da proporcionalidade e da proibição de excesso, que condiciona o conteúdo das escolhas legislativas. A fixação de limites dimensionais em legislação urbanística é ato de política legislativa que pressupõe avaliação técnica prévia: sem ela, a norma carece da justificação racional que a legitima, transformando escolha que deveria ser tecnicamente fundamentada em arbitrariedade revestida de forma legal. A própria exposição de motivos confirma a fragilidade da instrução: limita-se a afirmar que a alteração "não representa uma liberação indiscriminada de saliências", sem apresentar um único dado técnico que dimensione o impacto da projeção autorizada.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

No mesmo sentido, não foi realizada audiência pública, nem houve consulta às associações representativas, aos profissionais da área de engenharia e arquitetura ou aos órgãos municipais competentes de planejamento, obras e fiscalização. A omissão frustra o processo de gestão democrática da cidade imposto pelo art. 2º, X, e art. 43, II, do Estatuto da Cidade e pelo art. 29, VII, da Constituição Federal, e priva o legislador municipal — e esta Casa de Leis — dos elementos necessários ao debate qualificado da matéria, em afronta, ainda, ao princípio da legalidade em sua dimensão material (art. 5º, II, da Constituição Federal) e ao dever de boa legislação que decorre do sistema constitucional, cuja observância é exigível inclusive no plano do controle de constitucionalidade preventivo exercido por esta pela Comissão de Justiça e Redação.

Registre-se, por fim, que a solução adequada não é o arquivamento definitivo da matéria, cuja utilidade prática é reconhecível — a proteção de alvenarias por beirais é solução construtiva consagrada —, mas a reconstituição do processo de formação da norma nos termos constitucionalmente exigidos: instrução do processo com estudo técnico elaborado pelos órgãos competentes do Poder Executivo ou por profissional legalmente habilitado, demonstrando a adequação do limite proposto, e realização de audiência pública prévia à deliberação, com ampla divulgação e participação dos interessados.

III — CONCLUSÃO

Ante o exposto, opina esta Procuradoria, em sede de controle preventivo de constitucionalidade, de maneira contrária à constitucionalidade do Projeto de Lei nº 105/2026, por ausência de estudo técnico de viabilidade urbana e ambiental (art. 4º, III, "a", da Lei nº 10.257/2001) e de audiência pública (art. 29, VII, da Constituição Federal; arts. 2º, X, e 43, II, da Lei nº 10.257/2001), em violação aos princípios da gestão democrática da cidade, da proporcionalidade e da razoabilidade, sugerindo-se: (a) o não encaminhamento do projeto para deliberação do Plenário, ou sua devolução ao autor; (b) a recomendação de que eventual nova proposição sobre a matéria seja instruída com estudo técnico e submetida a audiência pública; e (c) a



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

consulta aos órgãos municipais de planejamento e obras quanto à compatibilidade da exceção proposta com o restante da Lei nº 2.402/1999 e com o Plano Diretor.

Santa Bárbara d'Oeste, 30 de setembro de 2026.

RODRIGO FORNAZIERO CAMPILLO LORENTE
Procurador Legislativo



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BARBARA D'OESTE



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de De Santa Bárbara d'Oeste. Para verificar as assinaturas, clique no link:

<https://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=6SB1ZCZ3412BX7NC> ,

ou vá até o site <https://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 6SB1-ZCZ3-412B-X7NC



Rodrigo Fornaziero Campillo

Lorente

Procuradoria

Assinado em 30/09/2026, às 16:24:31

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO Nº - CHAVE: 6SB1-ZCZ3-412B-X7NC