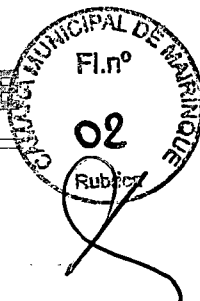




CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.589.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



GABINETE DO VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA

PROJETO DE LEI Nº 69 / 2026-L

MODIFICA O ARTIGO 36 DA LEI MUNICIPAL Nº 855, DE 11 DE NOVEMBRO DE 1978, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Mairinque resolve aprovar o seguinte Projeto de Lei, de autoria do Vereador Rafael da Hípica, a saber:

Art. 1º O Art. 36 da lei Municipal nº 855, de 11 de novembro de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 36 -

.....

.....

VI - Parecer favorável da Associação responsável pela gestão interna do Loteamento, no caso de loteamento de acesso controlado: ou do Condomínio, no caso de condomínios fechados, inclusive para edificações, terraplanagens e supressão de vegetação.

Parágrafo Único - Para a obrigatoriedade do disposto no inciso VI é necessário que a Associação ou o Condomínio tenha:

- I** - em seu Estatuto Social ou Convenção Condominial a previsão para cumprir e fiscalizar a observância das Normas de Construção e Restrições Urbanísticas do Loteamento ou Condomínio pelo qual é responsável.
- II** - em seu quadro de pessoal, próprio ou terceirizado, profissional habilitado para exercício da profissão de arquitetura ou engenharia civil.

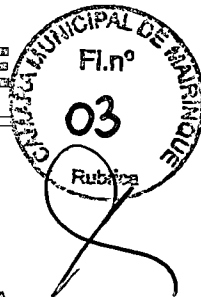
15-56 15/06/26 - 00147 - CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.589.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



GABINETE DO VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA

III - o laudo e o parecer da Associação ou Condomínio baseados em leis municipais, estaduais e federais vigentes, sem prejuízo da observância de seu Estatuto Social ou Convenção Condominial, bem como em critérios técnicos claramente definidos, notadamente aqueles referentes à proteção do Meio Ambiente."

Art. 2º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do vereador, 12 de junho de 2026.

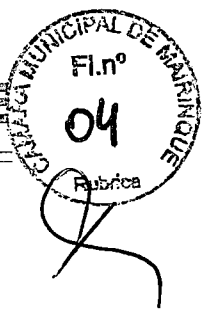

VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.589.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



GABINETE DO VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

O presente projeto visa facilitar o trabalho da Prefeitura Municipal de Mairinque no que tange aos Loteamentos com controle de acesso ou condomínios fechados, em que haja Associação ou Condomínio que tenha competência para fiscalizar e fazer cumprir Normas de Construção e Restrição Urbanística.

Nesse caso, o conhecimento que tais associações ou condomínios possuem dos problemas, limitações e nível de utilização dos serviços públicos dentro do Loteamento/Condomínio as torna aptas a elaborarem um parecer que se torna fundamental para a aprovação dos projetos de desdobro/desmembramento de lotes pela prefeitura, bem como construções, terraplanagens e outras intervenções em sua área de atuação.

É certo que além das normas legais, Associações ou Condomínios possuem regras próprias de uso, divisão do solo e edificação, definidas em seus Estatutos ou Convenções, a quais visam a manutenção do empreendimento tal como concebido e, por essa razão, o parecer da Associação ou Condomínio é fundamental para que tais regras sejam respeitadas e a população local possa ter assegurado seu direito de propriedade.

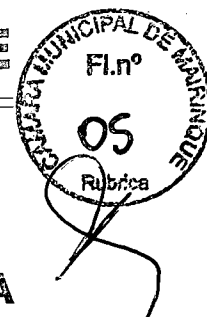
Nesse sentido, os Estatutos e Convenções já preveem que antes do projeto de divisão ou edificação ser apresentado à Municipalidade seja aprovado internamente no âmbito de suas respectivas administrações, porém, a Prefeitura não tem condições de averiguar se as normas internas de cada empreendimento estão sendo respeitadas. Aliás, se é fato notório que alguns alvarás foram emitidos sem que a própria legislação municipal fosse observada, não é demais deduzir quantas foram as normas internas desrespeitadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.689.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



GABINETE DO VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA

Assim, pode-se dizer que as Associações e os Condomínios atuarão como auxiliares da administração pública em seu papel fundamental de fiscalização do uso organizado do solo, facilitando e agilizando, portanto, o trabalho da Prefeitura. Além disso, o parecer das Associações e Condomínio dá exato cumprimento ao princípio da gestão democrática das cidades previsto no Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257/2001).

Deve-se deixar claro, que a aprovação, mesmo que receba um parecer favorável pela Associação ou Condomínio, ainda deverá passar pelo trâmite e análise da Prefeitura Municipal de Mairinque, sendo o parecer favorável estabelecido pelo Projeto um documento obrigatório para o início da análise, mas não uma garantia de aprovação do projeto.

Desta forma, observa-se a necessidade de inserir no processo de aprovação dos desdobros de lotes e construções as Associações ou Condomínios existentes, desde que estas tenham capacidade técnica e habilitação para a elaboração do referido parecer.

Assim sendo, diante do exposto é que contamos com o voto favorável dos nobres colegas, pelo que desde já agradecemos

Gabinete do vereador, 12 de junho de 2026.

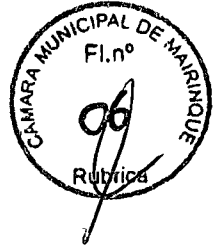
Rafael da Híptica
VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



RECEBIMENTO

PROJETO DE LEI Nº 69/2026-L

Nos termos do *caput* do art. 137 do Regimento Interno (transcrito abaixo), declaro recebido nesta data a proposição em referência.

Art. 130 Proposição é toda matéria sujeita à deliberação do Plenário, podendo ser:

- I - Projetos de Emenda à Lei Orgânica;*
- II - Projetos de Lei Complementar;*
- III - Projetos de Lei;*
- IV - Projetos de Decreto-Legislativo;*
- V - Projetos de Resolução;*
- VI - Substitutivos e Emendas;*
- VII - Requerimentos;*
- VIII - Moções;*
- IX - Recursos;*
- X - Veto.*


§ 1º Também são considerados proposições, embora não sujeitos à deliberação do Plenário, os Requerimentos de que trata o art. 222 e as Indicações.

§ 2º As proposições não poderão conter siglas sem seus enunciados, nem abreviaturas não oficiais, salvo as de domínio público.

Art. 137 As proposições descritas nos incisos I, II, III, IV, V, e X do artigo 130 serão recebidas no Expediente da sessão ordinária imediatamente posterior à sua apresentação ao Protocolo.

Mairinque, 16 de junho de 2026.

Expediente da 55ª Sessão ordinária da 16ª Legislatura



Vereador Rafael da Hípica
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramunicipaldemairinque.com.br



DESPACHO DA PRESIDÊNCIA

PROJETO DE LEI Nº 69/2026 - L

À Consultoria Jurídica

Solicito, nos termos do art. 139 do Regimento Interno, a análise jurídica do projeto supra.

Peço a manifestação no prazo de 7 (sete) dias conforme o dispositivo supra mencionado.

Grato.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA, 17 de junho de 2026.

VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



Ao Vereador Rafael de Oliveira Dias

DD. Presidente da Câmara Municipal de Mairinque, Estado de São Paulo

Ref. Projeto de Lei nº 69/2026

I. PROJETO DE LEI ORDINÁRIA, DE INICIATIVA DO PODER LEGISLATIVO, QUE ALTERA O ART. 36 DA LEI MUNICIPAL Nº 855, DE 11 DE NOVEMBRO DE 1978.

II. Exigência de parecer favorável de associação de moradores ou condomínio como condição para análise de pedidos de desdobro, desmembramento, edificações, terraplanagens e supressão de vegetação em loteamentos de acesso controlado e condomínios fechados. Transferência indevida de parcela do exercício do poder de polícia urbanística a entidades privadas. Restrição ao exercício do direito de propriedade. Insegurança jurídica decorrente da ausência de critérios objetivos para emissão do parecer exigido.

III. Parecer pela inconstitucionalidade material da proposição.

I. RELATÓRIO

Submete-se à nossa análise o Projeto de Lei nº 69/2026, de autoria do Vereador Rafael da Hípica, que pretende alterar o art. 36 da Lei Municipal nº 855, de 11 de novembro de 1978, para incluir, entre os documentos necessários à apreciação de determinados pedidos urbanísticos, parecer favorável da associação responsável pela gestão interna do loteamento de acesso controlado ou do condomínio, conforme o caso.

A redação proposta estabelece que os pedidos relacionados a desdobro, desmembramento, edificações, terraplanagens e supressão de vegetação deverão ser instruídos com parecer favorável da associação ou



condomínio correspondente, desde que observados os requisitos previstos no parágrafo único do dispositivo. Entre tais requisitos estão a existência de previsão estatutária para fiscalização das normas urbanísticas internas e a manutenção de profissional habilitado nas áreas de arquitetura ou engenharia civil.

Segundo a justificativa apresentada, a medida busca permitir que associações e condomínios participem da análise prévia de intervenções urbanísticas realizadas em seus respectivos empreendimentos, em razão do conhecimento que possuem acerca das restrições urbanísticas internas e das condições locais de ocupação do solo.

É o relatório.

II. ANÁLISE JURÍDICA

A proposição não apresenta, em princípio, vício formal de iniciativa.

A matéria versa sobre uso e ocupação do solo urbano, tema inserido na competência legislativa municipal prevista no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, sendo admissível a atuação parlamentar na disciplina normativa de assuntos urbanísticos de interesse local.

A ausência de vício formal, contudo, não afasta a necessidade de exame da compatibilidade material da proposta com os princípios que regem a atividade administrativa e o exercício do poder de polícia urbanística.

O núcleo da alteração legislativa consiste na exigência de parecer favorável da associação responsável pela gestão interna do loteamento ou do condomínio como requisito para a análise de pedidos administrativos relacionados ao parcelamento do solo, edificações, terraplanagens e supressão de vegetação.

Embora a justificativa procure apresentar tais entidades como



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



colaboradoras da Administração Municipal, o texto normativo atribui à manifestação dessas pessoas jurídicas privadas função que ultrapassa o mero caráter consultivo ou informativo.

Na prática, a proposta condiciona o regular processamento de requerimentos administrativos à obtenção prévia de manifestação favorável de entidade privada, transformando tal parecer em requisito obrigatório para o exercício de competências que pertencem exclusivamente ao Município.

O poder de polícia urbanística constitui atividade administrativa típica, exercida diretamente pela Administração Pública mediante análise de conformidade dos empreendimentos com a legislação urbanística, ambiental e edilícia vigente.

A aprovação ou rejeição de pedidos de desdobro, desmembramento, construção, movimentação de terra ou supressão de vegetação decorre do exercício de atribuições públicas legalmente conferidas aos órgãos municipais competentes, não podendo sua apreciação ficar subordinada à concordância prévia de associações privadas ou condomínios.

É certo que associações de moradores e condomínios podem fiscalizar o cumprimento das restrições urbanísticas convencionais existentes em seus respectivos empreendimentos, bem como exigir judicialmente sua observância quando houver descumprimento das normas internas regularmente instituídas.

Todavia, tais prerrogativas decorrem de relações jurídicas de natureza privada e não autorizam a transferência, ainda que parcial, de atribuições inerentes ao poder de polícia urbanística municipal.

A proposição acaba promovendo indevida sobreposição entre dois regimes jurídicos distintos.

De um lado, encontram-se as restrições convencionais decorrentes de



estatutos associativos, convenções condominiais ou instrumentos particulares de parcelamento do solo. De outro, situa-se a atividade administrativa de licenciamento e controle urbanístico exercida pelo Município em nome do interesse público.

A fiscalização das restrições privadas pode coexistir com a atuação administrativa municipal, mas não pode transformar-se em requisito obrigatório para o exercício das competências públicas legalmente atribuídas ao ente municipal.

Além disso, a exigência proposta produz reflexos relevantes sobre o direito de propriedade.

O proprietário que pretenda exercer faculdades inerentes ao domínio, mediante requerimento de aprovação urbanística ou edilícia, passará a depender de manifestação favorável de entidade privada para que seu pedido seja submetido à apreciação do Poder Público.

Ainda que atendidos todos os requisitos legais e técnicos previstos na legislação municipal, o administrado poderá ver inviabilizada a análise de seu pedido em razão de negativa oriunda de entidade que não integra a estrutura estatal nem exerce função pública delegada.

Trata-se de restrição que se revela incompatível com os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da segurança jurídica.

A justificativa do projeto sustenta, ainda, que a medida encontraria fundamento no princípio da gestão democrática da cidade previsto no Estatuto da Cidade.

Todavia, a gestão democrática pressupõe mecanismos de participação popular na formulação, acompanhamento e fiscalização das políticas urbanas, não autorizando a atribuição de poder de condicionamento ou veto a entidades



privadas sobre procedimentos administrativos sujeitos ao regime jurídico de direito público.

A participação da sociedade na gestão urbana constitui instrumento de aperfeiçoamento da atuação estatal, mas não legitima a substituição do juízo administrativo pelos interesses ou decisões de particulares.

Há, ainda, relevante problema de técnica legislativa.

O projeto exige parecer favorável da associação ou condomínio, mas não estabelece prazo para sua emissão, não disciplina as consequências da omissão da entidade, não prevê mecanismos de impugnação ou revisão da manifestação emitida e tampouco define critérios objetivos para sua aprovação ou rejeição.

A ausência desses elementos amplia a insegurança jurídica da norma e potencializa a ocorrência de tratamentos desiguais entre administrados submetidos a situações semelhantes.

Diante desse conjunto de fatores, conclui-se que a proposição, embora formalmente admissível quanto à iniciativa, apresenta incompatibilidade material com os princípios que regem o exercício do poder de polícia urbanística, a competência administrativa municipal e a proteção constitucional ao direito de propriedade.

III. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, opinamos pela inconstitucionalidade material do Projeto de Lei nº 69/2026.

Entendemos que a exigência de parecer favorável de associação de moradores ou condomínio como condição para a análise de pedidos administrativos relacionados ao parcelamento do solo, edificações,



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



terraplanagens e supressão de vegetação promove indevida transferência de parcela do exercício do poder de polícia urbanística a entidades privadas, além de impor restrição incompatível com o regime jurídico do direito de propriedade e com os princípios que regem a atividade administrativa.

Por tais razões, recomendamos a rejeição da proposição na forma atualmente apresentada.

É o parecer que submetemos à apreciação superior, sem embargo de entendimento contrário.

Mairinque (SP), 23 de junho de 2026.

JESSE ROMERO ALMEIDA
Assinado de forma digital
por JESSE ROMERO ALMEIDA
Dados: 2026.06.23 09:14:30
-03'00'

JESSÉ ROMERO ALMEIDA
OAB/SP N° 329.567

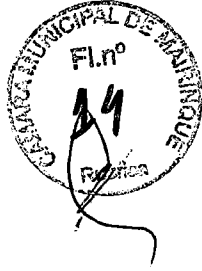


CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramunicipaldemairinque.com.br

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO



PARECER 78 /2026

PROJETO DE LEI Nº 69/2026-L

Senhor presidente,
Senhores Vereadores,

Esta comissão reuniu-se para analisar o aspecto legal e de mérito do Projeto de Lei supramencionado, que Modifica o artigo 36 da Lei Municipal nº 855, de 11 de novembro de 1978, e dá outras providências.

Vê-se que a pretensão é ilegal e inconstitucional conforme atesta o Parecer Jurídico já encartado aos autos da ilustre Assessoria Jurídica desta Casa de Leis

Desse modo, nos termos do art. 40 do Regimento Interno, esta comissão conclui que a proposta é inconstitucional e ilegal, opinando pela sua rejeição.

É o parecer, S.M.J.

Mairinque, 26 de junho de 2026.

A COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Vereador **TÚLIO CAMARGO** - Presidente

Vereador **ALEXANDRE PEIXINHO** - Membro

Vereador **CRIS PNEUS** - Membro