



Câmara Municipal de
Maracanaú

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 151/2026

Autor: Ver. Raphael Pessoa Mota (MDB)

Relator(a): Ver(a). MANOEL CORRÊA

Ementa: Altera o § 3º do art. 24 da Lei nº 3.803, de 22 de dezembro de 2025, alterada pela Lei nº 3.808, de 29 de dezembro de 2025.

I – RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 151/2026, de autoria do nobre Vereador Raphael Pessoa Mota (MDB), protocolado em 02 de junho de 2026 e encaminhado a esta Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final para análise de constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade e técnica legislativa, nos termos do art. 78, I, "a", do Regimento Interno da Câmara Municipal de Maracanaú.

A proposição tem por objeto a alteração do § 3º do art. 24 da Lei nº 3.803, de 22 de dezembro de 2025 — que dispõe sobre a aplicabilidade da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) no âmbito do Município de Maracanaú —, conforme modificada pela Lei nº 3.808, de 29 de dezembro de 2025. O referido dispositivo, introduzido pela Lei nº 3.808/2025, prevê desconto de 60% (sessenta por cento) sobre o valor total da OOAU para os interessados que promoverem a regularização de suas edificações, observadas as demais exigências legais e regulamentares. A modificação proposta consiste exclusivamente na prorrogação do prazo para fruição desse desconto, de 30 de junho de 2026 para 30 de dezembro de 2026, mantendo integralmente o percentual e as condições já estabelecidas na legislação vigente.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Competência legislativa municipal e regularidade da iniciativa

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) é instrumento de política urbana previsto nos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), regulamentado localmente pela Lei nº 3.803/2025, e insere-se na competência municipal para legislar sobre ordenamento territorial e uso do solo, conforme o art. 30, VIII, da Constituição Federal de 1988 e o art. 15, III, da Lei Orgânica do Município de Maracanaú. A contrapartida financeira da OOAU tem natureza jurídica de preço público, conforme expressamente declarado pelo art. 9º da Lei nº 3.803/2025 — e não de tributo. Essa distinção é fundamental para a análise da legitimidade da iniciativa parlamentar.

O art. 38, parágrafo único, III, da Lei Orgânica do Município de Maracanaú reserva ao Prefeito a iniciativa privativa das leis que disponham sobre "matéria tributária e



Câmara Municipal de
Maracanaú

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ

orçamentária". Tal reserva, porém, alcança exclusivamente os tributos em sentido estrito — impostos, taxas e contribuições de melhoria, nos termos do art. 72 da mesma Lei Orgânica —, não se estendendo a preços públicos (receitas patrimoniais não compulsórias). Sendo a contrapartida da OOAU preço público, e não tributo, a disposição sobre prazo de desconto em seu recolhimento não está sujeita à reserva de iniciativa do Executivo, podendo ser objeto de lei de iniciativa parlamentar, nos termos do art. 38, caput, da Lei Orgânica, que confere a qualquer vereador a iniciativa de lei.

2. Constitucionalidade e legalidade material

A OOAU, como instrumento urbanístico fundado no Estatuto da Cidade, tem como uma de suas funções essenciais estimular a regularização de edificações existentes em desconformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, contribuindo para o ordenamento do território municipal e para a ampliação da arrecadação destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano. A Lei nº 3.808/2025, ao prever o desconto de 60% como incentivo à regularização, estabeleceu prazo originário encerrado em 30 de junho de 2026. A experiência administrativa e a observação da dinâmica dos processos de regularização fundiária e urbanística indicam que prazos exíguos frequentemente resultam em baixa adesão, frustrando o objetivo da norma. A prorrogação proposta pelo PL 151/2026, sem alteração do percentual de desconto já concedido por lei, atende ao interesse público ao ampliar a efetividade da política de regularização urbana, em conformidade com o princípio da eficiência administrativa previsto no art. 37, caput, da Constituição Federal, e com o objetivo urbanístico do Estatuto da Cidade de promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade (art. 2º da Lei Federal nº 10.257/2001).

3. Renúncia de receita e Lei de Responsabilidade Fiscal

A prorrogação de prazo de desconto sobre preço público pode configurar, em sentido amplo, forma de renúncia de receita, o que, nos termos do art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), exige que a lei seja acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação. Contudo, no caso concreto, essa exigência apresenta-se substancialmente mitigada pela natureza específica da medida: (i) o desconto de 60% sobre a OOAU já existe na legislação vigente — a proposição não cria novo benefício, apenas prorroga prazo de benefício preexistente; (ii) proprietários que não se regularizaram no prazo original estariam, sem a prorrogação, sujeitos ao valor integral da OOAU ou ao não pagamento, situação em que a receita também não seria arrecadada; (iii) a prorrogação tem como efeito prático ampliar a base de contribuintes que aderem ao desconto e, conseqüentemente, incrementar a arrecadação total do instrumento; e (iv) a proposição não contempla novas despesas. Nesse contexto, o impacto líquido sobre a receita municipal tende a ser neutro ou positivo, o que afasta a configuração de renúncia de receita em sentido próprio, tal como conceituada pelo art. 14, § 1º, da LRF.

4. Técnica legislativa



Câmara Municipal de
Maracanaú

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ

A proposição segue corretamente a técnica de alteração legislativa prevista no art. 12 da Lei Complementar Federal nº 95/1998, reproduzindo integralmente o texto do dispositivo alterado com a nova redação proposta. A ementa identifica com precisão a lei objeto de modificação, seu número, data e o dispositivo especificamente alterado. Não se identificam contradições internas, ambiguidades ou imperfeições redacionais que mereçam reparo.

III – VOTO DO(A) RELATOR(A)

Diante do exposto, e considerando que o Projeto de Lei nº 151/2026 é formalmente constitucional, de iniciativa parlamentar regular, uma vez que a OOAU tem natureza jurídica de preço público e não de tributo, afastando a reserva de iniciativa prevista no art. 38, parágrafo único, III, da Lei Orgânica do Município de Maracanaú; que a proposição encontra fundamento nos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), no art. 30, VIII, da Constituição Federal de 1988 e no art. 15, III, da Lei Orgânica de Maracanaú; que se limita a prorrogar prazo de desconto já existente na legislação vigente, sem criação de novo benefício ou nova despesa; que serve ao interesse público de ampliar a efetividade da política de regularização urbana; e que não apresenta vícios de legalidade, juridicidade ou técnica legislativa — este(a) Vereador(a) Relator(a), após análise da matéria, apresenta PARECER FAVORÁVEL à aprovação da proposição, submetendo-o à apreciação dos demais membros da Comissão competente.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Maracanaú, 03 de junho de 2026.

Vereador(a) – Relator(a)