



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

“CASA JOÃO DE SOUZA PEREIRA”

Rua Bom Jesus, 145, Centro - CEP 12.120-029 Tremembé / SP
Telefone: (12) 3672-3156 / CNPJ: 51.639.391/0001-20



Projeto de Lei Complementar

“Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 292, de 10 de agosto de 2015, para isentar da exigência de anuência de confrontantes as atividades não comerciais em zonas mistas, e dá outras providências.

Art. 1º Cria a alínea “a”, no § 2º do art. 156 da Lei Complementar nº 292, de 10 de agosto de 2015, com a seguinte alteração:

“Art. 156 – “omissis”

§ 2º - “omissis”

a) Para as atividades com fins não comerciais previstas no caput, cujo horário de funcionamento se encerre até as 22h (vinte e duas horas), quando localizadas concomitantemente em Vias de Uso Misto (VM) e em Zona Mista de Adensamento Prioritário (ZMAP), a exigência de anuência será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos imóveis confrontantes.

Art. 2º - O Poder Executivo expedirá os decretos necessários à fiel execução desta Lei Complementar.

Art. 3º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE TREMEMBÉ, 23 DE MARÇO DE 2026.

RICARDO TOLEDO

VEREADOR



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

"CASA JOÃO DE SOUZA PEREIRA"

Rua Bom Jesus, 145, Centro - CEP 12.120-029 Tremembé / SP
Telefone: (12) 3672-3156 / CNPJ: 51.639.391/0001-20



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo aprimorar a legislação urbanística de nosso município, alinhando as exigências para a instalação de certas atividades com a lógica estabelecida pelo próprio Lei de Parcelamento Urbano, especialmente no que tange às zonas de uso diversificado.

Atualmente, o art. 156 da Lei Complementar nº 292/2015 impõe, de forma indistinta, a necessidade de anuência de vizinhos para a implantação de uma vasta gama de atividades. Embora tal medida seja de grande valia para proteger o sossego e a segurança em áreas estritamente residenciais, sua aplicação generalizada acaba por criar um ônus desproporcional e, por vezes, contraditório em áreas cuja vocação já é mista.

Com efeito, as **Vias de Uso Misto (VM)** e as **Zonas Mistas de Adensamento Prioritário** são, por definição, áreas planejadas para comportar a coexistência harmônica entre o uso residencial e uma variedade de atividades comerciais, de serviços e comunitárias. A própria designação da zona no Plano Diretor já sinaliza para a população que aquela localidade comportará um dinamismo diferente de uma zona exclusivamente residencial.

Nesse diapasão, a exigência de anuência dos imóveis confrontantes para a instalação de **atividades com fins não comerciais** — como templos religiosos e outras entidades de caráter social e comunitário — em zonas já declaradas mistas, representa um contrassenso. Impõe-se uma barreira burocrática que pode inviabilizar iniciativas de grande valor para a comunidade, submetendo a decisão coletiva do planejamento urbano (o zoneamento) ao consentimento individual, que pode ser negado por razões subjetivas.

A alteração proposta, ao criar a alínea "a" no § 2º do art. 156, busca corrigir essa distorção. A medida promove o **princípio da razoabilidade** ao isentar apenas as atividades não comerciais, cujo impacto urbanístico e social difere substancialmente das atividades puramente mercantis, e restringe essa isenção às áreas onde a diversidade de usos já é prevista e incentivada.

Dessa forma, a proposta não elimina o direito de vizinhança, mas o compatibiliza com as diretrizes do desenvolvimento urbano, fomentando a ocupação ordenada do solo, garantindo maior segurança jurídica aos empreendedores sociais e desburocratizando a instalação de equipamentos de interesse coletivo.

Da Legitimidade da Iniciativa Parlamentar

Cumprе salientar a plena legitimidade desta Casa Legislativa para deliberar sobre a



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

"CASA JOÃO DE SOUZA PEREIRA"

Rua Bom Jesus, 145, Centro - CEP 12.120-029 Tremembé / SP
Telefone: (12) 3672-3156 / CNPJ: 51.639.391/0004-20



matéria. Embora matérias de organização administrativa sejam de iniciativa privativa do Chefe do Executivo, o mesmo não ocorre com a legislação sobre direito urbanístico.

O **Supremo Tribunal Federal (STF)**, Tema 917¹ reafirmou sua jurisprudência consolidada no sentido de que **não há reserva de iniciativa ao Poder Executivo para projetos de lei que tratem de uso e ocupação do solo**. A competência para legislar sobre o tema é, portanto, concorrente entre os Poderes.

Conforme decidido pelo TJ-MG em caso análogo, a matéria de uso e ocupação do solo não se insere no rol de iniciativas privativas do Prefeito, sendo competência concorrente entre Legislativo e Executivo. O presente projeto, ao tratar das condições para implantação de atividades em zonas urbanas, insere-se precisamente no campo do direito urbanístico. Portanto, com base na jurisprudência, resta inequívoca a competência do vereador para a propositura, não havendo que se falar em vício de iniciativa.

Diante do exposto, e por entendermos que esta alteração representa um avanço na modernização e na coerência de nossa legislação urbanística, rogamos o apoio dos nobres Pares para a aprovação desta propositura.

CÂMARA MUNICIPAL DE TREMEMBÉ, 23 DE MARÇO DE 2026.

RICARDO TOLEDO

VEREADOR

A tese fixada no **Tema 917** é a seguinte:

"Não usurpa a competência privativa do Chefe do Poder Executivo lei de iniciativa parlamentar que disponha sobre alterações em regras de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano."

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - MUNICÍPIO DE MURIAÉ - LEI COMPLEMENTAR Nº 6.086/2021 - INICIATIVA PARLAMENTAR - PARCELAMENTO E USO DO SOLO - VÍCIO DE INICIATIVA - NÃO CONFIGURAÇÃO - REPRESENTAÇÃO INACOLHIDA. - Segundo escólio de HELY LOPES MEIRELLES, "Leis de iniciativa exclusiva do prefeito são aquelas em que só a ele cabe o envio do projeto à Câmara. Nessa categoria estão as que disponham sobre a criação, estruturação e atribuição das secretarias, órgãos e entidades da Administração Pública Municipal; a criação de cargos, funções ou empregos públicos na Administração direta e autárquica, fixação e aumento de sua remuneração; o regime



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

"CASA JOÃO DE SOUZA PEREIRA"

Rua Bom Jesus, 145, Centro - CEP 12.120-029 Tremembé / SP
Telefone: (12) 3672-3156 / CNPJ: 51.639.391/0004-20



jurídico dos servidores municipais; e o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, os orçamentos anuais, créditos suplementares e especiais" ("in" "Direito Municipal Brasileiro", 15ª edição, São Paulo, Malheiros Editores, 2006, pp. 732/733)."- A matéria objeto da Lei Complementar nº 6.086/2021, do Município de Muriaé, qual seja o parcelamento e uso do solo urbano, não se insere em nenhuma daquelas cuja iniciativa do projeto de lei recaia privativamente sobre o Chefe do Poder Executivo, não havendo se falar, pois, em inconstitucionalidade formal pelo fato de ser oriunda de iniciativa parlamentar - Conforme precedentes do Supremo Tribunal Federal e deste col. Órgão Especial é concorrente entre os Poderes Legislativo e Executivo a competência para deflagrar processo legislativo acerca de parcelamento e uso do solo. (TJ-MG - Ação Direta Inconst: 08084737020218130000, Relator: Des.(a) Belizário de Lacerda, Data de Julgamento: 08/02/2023, Órgão Especial / ÓRGÃO ESPECIAL, Data de Publicação: 17/02/2023)

Câmara Municipal da Estância Turística de Tremembé, 23 de março de 2026.

Ricardo Toledo

Vereador

Gabinete do Vereador Ricardo Alexandre Toledo

**Anderson Godoi - PP, Cesar Augusto Marques - UNIÃO, Paulinho Kodak -
REPUBLICANOS, Silvinho - REPUBLICANOS, Vereador Alan Bode - PL**

**Anderson Godoi - Vereador, Cesar Augusto Marques - Vereador, Paulinho Kodak
- Vereador, Silvinho - Vereador, Vereador Alan Bode - Vereador**

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 35003000320038003A005000

Assinado eletronicamente por **Ricardo Toledo** em 23/03/2026 14:33

Checksum: **C231031118E2AE9416F5ABA595F6BB219D6C335468DDCE893B9896B8841D9173**

Assinado eletronicamente por **Anderson Godoi** em 23/03/2026 14:36

Checksum: **E7D4B83C38B1665F50A970DE2F11DEAE2F1D730DC60F9DBD7AFD20BEDC2463E7**

Assinado eletronicamente por **Paulinho Kodak** em 23/03/2026 15:50

Checksum: **78799F2671DB601DFE335EA045403EBDC31E4CA679AF8DDFB083BA40FB9AF118**

Assinado eletronicamente por **Alan Pablo Rabelo** em 23/03/2026 15:51

Checksum: **D1C4590B9F8C3FF457AA306A6822E80AEF2E8EBE0DC0C38EB03350F80607E3FA**