CÂMARA MUNICIPAL DE NATAL/RN

PALÁCIO MIGUEL FERNANDES

Gabinete do Vereador Tony Henrique

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PARECER TÉCNICO JURÍDICO

ASSUNTO: Análise do **Projeto de Lei nº 662/2025**, e seus impactos jurídicos.

AUTOR: Chefe do Executivo

Relator: TONY HENRIQUE

Ementa: "Altera dispositivos da Lei nº 7.202, de 15 de setembro de 2021, que trata da mudança de tipologia de unidade de flat para unidade residencial, adequando referências normativas e quadros anexos."

1. RELATÓRIO – APRESENTAÇÃO DO OBJETO DO PARECER

Trata-se de análise jurídica sobre a minuta de Projeto de Lei Complementar que visa alterar o artigo 3º da Lei Municipal nº 7.202, de 15 de setembro de 2021.

O objeto da referida lei é a regulamentação da mudança de tipologia de unidades de "flat" para "unidade residencial" no município de Natal/RN. A alteração proposta consiste na atualização das referências normativas contidas na lei, para adequá-las a diplomas legais supervenientes, garantindo a correta aplicação dos requisitos técnicos e urbanísticos.

É o que importa relatar.

2. ANÁLISE DO PROJETO DE LEI

Nos termos do artigo 62, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Natal, compete a esta Comissão a análise dos aspectos constitucional, legal, jurídico, regimental, de técnica legislativa e correção de linguagem de todas as proposições

sujeitas à apreciação da Câmara.

2.1 Contexto e Justificativa

A Lei nº 7.202/2021 permite a conversão de flats em unidades residenciais, mas condiciona tal ato ao cumprimento de requisitos previstos em outras normas municipais. Ocorre que a legislação urbanística de Natal foi modernizada por meio das Leis Complementares nº 208/2022 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) e nº 258/2024 (Código de Obras).

Com isso, as remissões contidas na redação original da Lei nº 7.202/2021 tornaram-se obsoletas, criando um hiato normativo que gera insegurança jurídica e dificulta a análise de processos administrativos. A justificativa para o presente Projeto de Lei é, portanto, a necessidade de corrigir essa defasagem, restaurando a clareza, a coerência e a aplicabilidade da norma.

2.2 Constitucionalidade

O Projeto de Lei é formal e materialmente constitucional.

- **Competência Municipal:** A matéria tratada — uso e ocupação do solo urbano — insere-se na competência legislativa dos Municípios para tratar de assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, conforme o **artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal**.
- **Princípios Constitucionais:** A proposta atende aos princípios da **legalidade**, **eficiência** (art. 37, CF) e, sobretudo, da **segurança jurídica**, ao tornar a legislação clara e precisa, permitindo que os cidadãos e a administração pública tenham certeza sobre qual norma aplicar.

2.3 Legalidade e Compatibilidade com o Ordenamento Jurídico

O projeto é compatível com o ordenamento jurídico vigente. Sua natureza é de mera técnica legislativa, não inovando no mérito do direito, mas apenas alinhando uma lei específica às normas gerais e mais recentes que regem a política urbana municipal.

A jurisprudência pátria, em especial a dos Tribunais Superiores, é pacífica ao reconhecer a autonomia municipal para legislar sobre seu planejamento urbano. Decisões como a do STF - ADI 6602 reforçam que, observadas as diretrizes gerais da União, cabe ao Município detalhar as regras de seu território.

Ademais, a proposta vai ao encontro da boa ordem jurídica, que preza pela coerência do sistema normativo, como já apontado pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo - TJ-SP na Ação Direta de Inconstitucionalidade 2227116-07.2016.8.26.0000, que valorizou a hierarquia e a harmonia entre as leis urbanísticas..

2.4 Impacto jurídico e social

Impacto Jurídico: O impacto jurídico da aprovação é altamente positivo. A atualização normativa eliminará a insegurança jurídica, reduzirá a probabilidade de litígios decorrentes de interpretações dúbias e fornecerá uma base legal sólida para as análises da administração pública.

A não aprovação, por outro lado, perpetuaria um cenário de incerteza, com risco de paralisação de processos e aumento de ações judiciais.

Impacto Social: A clareza da lei fomenta um ambiente de negócios mais previsível, beneficiando o setor imobiliário e da construção civil. Para os cidadãos, a medida simplifica o entendimento sobre os requisitos para a regularização e conversão de seus imóveis, garantindo isonomia e previsibilidade.

2.5 Viabilidade

A viabilidade do projeto é plena.

Viabilidade Jurídica: Como exposto, não há óbices constitucionais ou legais à sua aprovação.

Viabilidade Política: Por se tratar de uma medida de ajuste técnico, sem conteúdo polêmico ou que altere direitos de forma substancial, a proposta tem alta probabilidade de ser aprovada sem maiores resistências no âmbito do Poder Legislativo municipal. É a solução mais simples, célere e eficiente para o problema identificado..

3. VOTO

Diante do exposto, opino pela constitucionalidade, legalidade e mérito do Projeto de Lei Complementar em análise.

A proposta é uma medida de boa técnica legislativa, indispensável para restaurar a segurança jurídica e a eficácia da Lei nº 7.202/2021. Ao alinhar suas disposições com a legislação urbanística mais recente do Município, o projeto cumpre sua função de organizar o ordenamento jurídico local, em plena conformidade com as competências e princípios constitucionais.

Voto, portanto, pela **APROVAÇÃO INTEGRAL** do Projeto de Lei nº 662/2025 que altera dispositivos da Lei nº 7.202, de 15 de setembro de 2021.

Natal/RN - Palácio Padre Miguelino, 06 de outubro de 2025.

TONY HENRIQUE

Vereador