

Comparativo Geral – PLC nº 644/2025 vs PLC nº 666/2026

Aspecto	PLC nº 644/2025	PLC nº 666/2026
Tramitação	Passou pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e teve audiência pública	Não passou pelo Conselho e não teve audiência pública
Resultado	Arquivado durante deliberação	Encaminhado diretamente à Câmara
Objetivo	Continuidade da Lei Complementar nº 391/2021 (revogada em 2023)	Idem, mas reapresentado sem justificativa adequada
Contrapartida financeira	Parcelado: $AI \times (Vm \times 0,5)$ À vista: $AI \times (Vm \times 0,4)$	Parcelado: $AI \times (Vm \times 0,27)$ À vista: $AI \times (Vm \times 0,22)$
Prazo de vigência	24 meses	24 meses
Participação social	Garantida (conselho + audiência)	Suprimida

Implicações Jurídicas

1. Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)

- Exige **gestão democrática da cidade**: conselhos e audiências públicas são instrumentos obrigatórios em matérias de uso e ocupação do solo.
- PLC nº 644/2025 cumpriu; PLC nº 666/2026 não.

2. Vício formal em PLC nº 666/2026

- A ausência de deliberação do conselho e audiência pública pode ser considerada **ilegalidade procedimental**.
- Isso abre espaço para **ação civil pública** ou **ação direta de inconstitucionalidade**.

3. Risco político

- PLC nº 644/2025 foi arquivado após debate técnico e social.
- PLC nº 666/2026 pode ser visto como tentativa de **contornar o processo democrático**, fragilizando sua legitimidade.

Jurisprudência relevante

- **TJ-SP**: anulou leis urbanísticas por falta de audiência pública, considerando-a requisito formal essencial.
- **TJ-SC**: entende que audiência pública é **obrigatória** em alterações de plano diretor e normas urbanísticas.
- **TJ-RS (Porto Alegre)**: suspendeu projeto de lei por ausência de audiência previamente aprovada, reforçando o direito de participação popular.

Esses precedentes mostram que **leis municipais de regularização urbana podem ser anuladas** se não houver participação social.

Conclusão

- **PLC nº 644/2025** → rito correto, mas arquivado.
- **PLC nº 666/2026** → rito abreviado, solicitando-se deliberação em urgência, mas **juridicamente vulnerável**.
- O conteúdo é semelhante, mas o **procedimento** é o ponto crítico: a falta de deliberação do conselho e audiência pública pode levar à **judicialização e possível anulação da lei**.