

TC/007420/2025

Objeto: Representação em face da aplicação retroativa da Lei Municipal 18.175/2024, que alterou os índices utilizados para o cálculo de CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção

Interessados: Keitchele Lima da Silva, São Paulo Urbanismo (*)

Relator: Eduardo Tuma

Competência: PLENO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR CONSELHEIRO

Cuidam os autos de Representação formulada pela vereadora Keit Lima (peça 1) questionando a aplicação retroativa, por parte do Poder Público Municipal, da Lei nº 18.175/2024, que alterou os índices adotados para o cálculo da quantidade de CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) necessário para aquisição de área adicional de construção.

A Origem se defendeu esclarecendo, em resumo, que:

(...) o questionamento objeto da representação da Ilustríssima Senhora Vereadora Keit Lima, qual seja questionamento de natureza jurídica acerca da correta interpretação da Lei nº 18.175/24, já foi administrativamente processado junto à Gerência Jurídica desta empresa pública, a Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e a Procuradoria Geral do Município, culminando em parecer subscrito pela Ilustríssima Senhora Doutora Procuradora Geral do Município, dra. Luciana Sant'Ana Nardi, conforme doc. 128316382, no sentido de que as regras da Lei nº 18.175/24 devem ser aplicadas a CEPAC emitidos antes de sua publicação. (peça 7 – fl. 1)

A Equipe de Auditoria, após analisar as alegações contidas na peça inicial, concluiu pela improcedência da Representação. Entendeu a Área Técnica deste Tribunal

que a retroatividade de lei posterior que altera as condições das CEPACS está prevista na legislação e não viola direito adquirido ou ato jurídico perfeito, pela faculdade do pedido de alteração das condições das CEPACS e pelo fato do pedido ser anterior à emissão do certificado de conclusão do empreendimento respectivo. Por fim, considerou que não há evidências de eventual dano ao patrimônio público com a aplicação retroativa da Lei Municipal nº 18.175/2024, uma vez que os títulos são regulados pelo mercado, bem como negociados pela lei da oferta e da procura (peça 16).

A Assessoria Jurídica opinou pelo conhecimento e, no mérito, pela improcedência da Representação, por entender que:

(...) a aplicação da Lei nº 18.175/2024 aos CEPACs já emitidos antes de sua vigência, desde que as respectivas certidões não tenham sido definitivamente consolidadas mediante auto de conclusão do empreendimento correspondente, encontra respaldo legal nos dispositivos mencionados. Não se trata de retroatividade vedada, mas de adaptação normativa permitida e prevista. Portanto, sob o aspecto jurídico, a aplicação da nova lei é legítima e não afronta o art. 6º da LINDB. (peça 18 – fls. 11/12)

A Assessoria desta Secretaria Geral opinou pelo conhecimento da peça inicial. Quanto ao mérito, opinou pela improcedência da Representação, com amparo nas manifestações da Equipe de Auditoria e da Assessoria Jurídica, **no que acompanho**.

É o meu parecer que submeto à consideração de Vossa Excelência.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2026.

ELIO ESTEVES JUNIOR
Secretário-Geral

EJ/