



Pirassununga, 25 de junho de 2026

Propositura: Projeto de Lei N° 64/2026 - Executivo

Autoria: Secretaria de Governo - PM

Assunto: Pertinência temática ou nexa jurídico entre o PL 64/2026 e o Projeto de Emenda à LOM n° 03/2025.

Parecer Jurídico Complementar

O presente parecer constitui manifestação técnica da Procuradoria Legislativa, nos termos dos arts. 30, 31, inciso IX, e Anexo V da Resolução nº 248, de 5 de julho de 2023, da Câmara Municipal de Pirassununga, que estrutura a Diretoria Jurídica, define as atribuições da Divisão de Procuradoria e assegura ao Procurador Legislativo autonomia técnica e independência institucional para manifestação jurídica e consultiva em defesa dos interesses públicos municipais.

A análise restringe-se à verificação da regularidade formal e à compatibilidade normativa da proposição com o ordenamento jurídico vigente, não abrangendo juízos de conveniência, oportunidade ou mérito. A manifestação é de natureza meramente opinativa e não vinculante, em consonância com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (MS 24.631/DF) e com a doutrina majoritária de Direito Administrativo, não substituindo nem condicionando a deliberação soberana dos membros desta Casa Legislativa, assegurada pelo art. 18 da Lei Orgânica do Município de Pirassununga e pelos arts. 1º, parágrafo único, e 29, inciso VIII, da Constituição Federal de 1988.

Vistos, etc.

Trata o presente expediente de avaliar especificamente o questionamento realizado pela Diretoria Legislativa acerca da pertinência temática entre o Projeto de Lei 64/2026 e a Proposta de Emenda à Lei Orgânica n° 03/2025.

Tendo em vista o quanto tratado pela comissão de justiça, legislação e redação (ata anexa), encaminho para análise e parecer complementar sobre a possível pertinência temática e/ou nexa jurídico do PL 64/2026 com Projeto de Emenda à LOM n° 03/2025.

Primeiramente cumpre verificar a destinação de cada um dos imóveis inscritos sob as matrículas n°s: 50.351, 50.352, 50.353, 50.354, 50.355, 50.356, 50.357, 50.358, 50.359, 50.360, 50.361, 50.362, 50.363, 50.364, 50.365, 50.366, 50.367, 50.368, 50.369, 50.370, 50.371 e 50.372 do cartório de registro de imóveis local, conforme plantas constantes no Anexo I no sistema de verificação de patrimônio disponível no sítio eletrônico de link <http://patrimonio.pirassununga.sp.gov.br/mapa.html>



Matrícula	Destinação	Vínculo
50.351	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.352	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.353	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.354	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.355	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.356	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.357	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.358	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.359	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.360	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.361	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.362	Destinação Uso Comum do Povo	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.363	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.364	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.365	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.366	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.367	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.368	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.369	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.370	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.371	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria
50.372	DESTINAÇÃO ESPECIAL	Secretaria Municipal de Comércio Indústria

Nesse sentido, é imperioso verificar a redação atual do Art. 126 da Lei Orgânica Municipal, cuja proposta de mudança redacional é o objeto central da Emenda à Lei Orgânica Municipal nº 03/2025.



Art. 126. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano e rural, o Município assegurará:

I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem estar de seus habitantes;

II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

III - a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;

IV - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente;

V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;

VI - a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos.

Parágrafo único. As áreas definidas em projeto de parcelamento do solo com áreas verdes ou de lazer, de uso comum do povo ou institucionais não poderão, em hipótese alguma, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos, alterados.

Trata-se de análise jurídica acerca da viabilidade de afetação de 22 imóveis municipais para a implantação de um centro empresarial. Conforme informações do sistema de patrimônio municipal, os imóveis sob as matrículas 50.351 a 50.362 possuem destinação de **Uso Comum do Povo**, enquanto as matrículas 50.363 a 50.372 possuem **Destinação Especial**. A propositura visa transformar essas áreas em lotes destinados ao fomento industrial, comercial e de serviços.

O Município detém competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial (Art. 30, I e VIII, CF/88). Contudo, o exercício dessa competência encontra limites intransponíveis na própria Lei Orgânica Municipal, que atua como parâmetro de controle de verticalidade para a legislação ordinária local.

O Artigo 126, parágrafo único, da Lei Orgânica de Pirassununga estabelece uma trava normativa absoluta:



"As áreas definidas em projeto de parcelamento do solo com áreas verdes ou de lazer, de uso comum do povo ou institucionais não poderão, **em hipótese alguma**, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos, alterados".

Sobre os Imóveis de Uso Comum do Povo (Matrículas 50.351 a 50.362), constata-se que estes bens estão gravados com a cláusula de inalterabilidade prevista na LOM. Se tais áreas foram originadas de projetos de parcelamento do solo (loteamentos ou desmembramentos), a alteração de sua destinação para fins de Centro Empresarial configura violação direta e frontal ao dispositivo orgânico supracitado. A expressão "*em hipótese alguma*" veda inclusive a tentativa de desafetação por lei ordinária.

Quanto aos Imóveis de Destinação Especial (Matrículas 50.363 a 50.372), esses bens são classificados como bens públicos afetados a uma finalidade administrativa específica. Embora não sofram a proibição absoluta do Art. 126 (salvo se também forem caracterizados como áreas institucionais de parcelamento), sua utilização para o Centro Empresarial exige prévia e formal **desafetação** para a categoria de bens dominiais.

A transformação de bens afetados (uso comum ou especial) em bens dominiais é o passo jurídico prévio necessário para qualquer alienação, concessão ou permissão de uso a particulares. No caso de alienação de bens imóveis dominiais, a LOM e a Lei Federal nº 14.133/2021 exigem autorização legislativa específica, avaliação prévia e licitação.

Configura-se eventual desrespeito à vedação de alteração de destinação de áreas de uso comum do povo oriundas de parcelamento (Art. 126, parágrafo único, LOM). A propositura, ao ignorar a proteção orgânica das áreas de uso comum, sujeita-se a controle concentrado de constitucionalidade perante o Tribunal de Justiça. O projeto autoriza a implantação sem operar a necessária desafetação dos bens, o que impede a regular fruição por terceiros sob a égide da Lei 14.133/2021.



A cessão de áreas com incentivos previstos na Lei 6.521/2025 configura renúncia de receita potencial, exigindo estimativa de impacto orçamentário-financeiro não localizada na instrução do PL.

Recomenda-se a remessa ao Executivo para que identifique se as matrículas 50.351 a 50.362 decorrem de reserva de áreas em projetos de parcelamento do solo. Em caso positivo, o vício é **insanável** por força do Art. 126 da LOM.

Caso o Executivo pretenda prosseguir apenas com as áreas de "*Destinação Especial*", o texto do PL deve ser aditado para incluir a **desafetação expressa** de cada matrícula, convertendo-as em bens dominiais para fins de futura outorga.

Deve-se anexar o estudo de impacto financeiro referente às isenções tributárias e benefícios administrativos vinculados ao uso dessas áreas.

Esta verificação faz com que o Projeto de lei nº 64/2026 torne-se **juridicamente inviável quanto às matrículas de uso comum do povo e viável condicionado ao saneamento quanto às demais matrículas**.

Há necessidade de saneamento prévio e verificação da origem das áreas de uso comum, considerando que a Proposta de Emenda à Lei Orgânica nº 03/2025 ainda se encontra em tramitação nesta Casa de Leis. A tramitação não implica necessária aprovação da emenda, podendo ocasionar dois cenários, a saber, a manutenção do texto vigente ou a alteração normativa orgânica municipal como pretendido no Projeto de Emenda à Lei Orgânica 03/2025.

No cenário em que a aprovação altere o texto do Art. 126 da Lei Orgânica Municipal, têm-se o paradigma infra desenvolvido.

A PELOM visa alterar o parágrafo único do Artigo 126 da Lei Orgânica Municipal (LOM), que atualmente veda, de forma absoluta, a alteração de destinação de áreas verdes, de lazer, institucionais ou de uso comum do povo originárias de projetos de parcelamento do solo. A nova redação



proposta pela PELOM 03/2025 transfere para Lei Complementar específica a competência para estabelecer as hipóteses de alteração de destinação e desafetação desses bens. O PL 64/2026, por sua vez, pretende utilizar 22 matrículas imobiliárias, muitas delas classificadas como de uso comum do povo, para a instalação de um polo empresarial.

A PELOM 03/2025 fundamenta-se no entendimento dado pelo Supremo Tribunal Federal na ADI nº 6.602/SP, que reconheceu a competência municipal para legislar sobre o ordenamento territorial e a desafetação de áreas públicas em loteamentos, *afastando restrições estaduais que limitavam tal autonomia*. Contudo, a PELOM não opera a desafetação automática de qualquer bem; ela apenas remove o óbice legal local de "*vedação absoluta*" e institui uma "*reserva de lei complementar*" para futuras alterações.

Verifica-se uma relação de prejudicialidade material entre as normas. O PL 64/2026, na condição de Lei Ordinária, é materialmente incompatível com o atual Artigo 126 da LOM, que proíbe a alteração das áreas de uso comum "*em hipótese alguma*".

Observa-se que, **mesmo após eventual promulgação da PELOM 03/2025, o PL 64/2026 permanecerá eivado de vício de legalidade** pelas seguintes razões técnicas:

1. **Inadequação de Instrumento:** A PELOM 03/2025 exige expressamente que a alteração de destinação de áreas originárias de loteamento seja feita por **Lei Complementar específica**. O PL 64/2026 tramita como **Lei Ordinária**, instrumento insuficiente para atender à nova exigência da LOM.
2. **Rito de Desafetação:** A vigência imediata da emenda à LOM não gera efeitos práticos automáticos sobre os imóveis objeto do PL 64/2026. A desafetação exige rito próprio, incluindo interesse público motivado e observância da legislação urbanística.

Ainda, a alteração da LOM não gera despesa imediata, mas a futura Lei Complementar que vier a desafetar os bens para o Centro Empresarial deverão observar os Artigos 16 e 17 da LRF, especialmente se envolver renúncia de receita ou incentivos fiscais.



O PL 64/2026 já prevê tais incentivos (fundamentados na Lei 6.521/2025), o que reforça a necessidade de instrução fiscal robusta no processo de desafetação.

A Tentativa de desafetação de bens por Lei Ordinária quando o novo texto da LOM exigiria, se aprovado, Lei Complementar (Art. 126, parágrafo único, redigido pela PELOM 03/2025) implica necessária incompatibilidade de rito, e inconstitucionalidade formal.

Além disso, a desafetação de áreas públicas exige obrigatoriamente a realização de audiências públicas e participação da comunidade, sob pena de inconstitucionalidade, conforme precedentes do TJ-SP.

Há, ainda, a ausência de disciplina específica no PL 64/2026 sobre o regime de concessão ou permissão de uso (Lei 14.133/2021), o que compromete o controle legislativo sobre a alienação ou cessão dos bens dominiais resultantes da desafetação.

Juridicamente, o Projeto de Lei nº 64/2026 é inviável em qualquer dos cenários relativos à Emenda à Lei Orgânica sob a ótica do conteúdo do Projeto de Emenda nº 03/2025.

Se aprovada a Emenda à Lei Orgânica, o instrumento normativo atual não pode ter seu rito de lei ordinária convertido em rito de lei complementar, se mantido o texto vigente, há incompatibilidade material com o texto do projeto de lei e a vedação absoluta dada no parágrafo único do Art. 126 da LOM para, pelo menos, metade dos imóveis aos quais se pretende a autorização legislativa para abertura do Centro Empresarial da Vila Santa Fé, já a outra metade, prescinde de desafetação prévia com a específica autorização legislativa para o(s) ato(s).

Juridicamente, o caminho viável é o arquivamento da propositura com sua posterior reapresentação após 1) deliberação e aprovação ou rejeição da Emenda à Lei Orgânica; e 2) se promulgada a emenda, deverá haver a desafetação expressa dos bens no texto legal e apresentação do projeto de lei sob o rito de Lei Complementar com os necessários estudos de Impacto Orçamentário-Financeiro previstos na Lei de Responsabilidade



Fiscal em função das potenciais renúncias de receita contidas no projeto de lei e nas remissões normativas ao PROMDEC (Lei n.º 6.521/2025).

É o parecer.

Mauro Zamaro

Procurador Legislativo

OAB/SP 421.466

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - Relatório Jurídico Nº 2 ao Projeto de Lei Nº 64/2026 - PROTOCOLO: - - - CHAVE PARA VALIDAÇÃO: 1520-U9MA-RWKM-82S4



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Município de Interesse Turístico

DESPACHO DA SECRETARIA LEGISLATIVA

Este documento tramitou em conformidade com as diretrizes regimentais.

Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Pirassununga. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://pirassununga.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=1520U9MARWKM82S4>, ou vá até o site <https://pirassununga.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 1520-U9MA-RWKM-82S4

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - Relatório Jurídico Nº 2 ao Projeto de Lei Nº 64/2026 - PROTOCOLO: - - - CHAVE PARA VALIDAÇÃO: 1520-U9MA-RWKM-82S4