



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Governo

OFÍCIO Nº 133/2025/GOV

Pirassununga, 26 de setembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
Wallace Ananias de Freitas Bruno
Presidente da Câmara Municipal de Pirassununga
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662
Pirassununga – SP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar que dá nova redação à Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022.

Referência: Protocolo nº 987/2025.

Senhor Presidente,

Encaminhamos para apreciação dessa Casa de Leis o Projeto de Lei Complementar que dá nova redação à Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022.

Ressaltamos que, para a devida tramitação da matéria, requer-se a observância do regime de urgência previsto no Artigo 36 da Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,

FERNANDO LUBRECHET
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

– PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº /2025 –

“Altera a Lei Complementar 184/2022 e dá outras providências.”.....

O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022:

- I - Inciso XIII do art. 6º;
- II - § 1º do art. 14;
- III - Art. 15;
- IV - § 1º do art. 16;
- V - § 1º do art. 17;
- VI - § 1º do art. 18;
- VII - Art. 20 e seus parágrafos;
- VIII - Parágrafo único do art. 32;
- IX - § 3º do art. 36;
- X - Art. 50 e seus Incisos e Parágrafo único;
- XI - ANEXO IV - GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES;
- XII - Alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do Inciso IV do art. 47.

Art. 2º O art. 6º da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º Na área urbana da sede do Município de Pirassununga, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas 01 a 17 do Anexo III, integrantes desta Lei, relacionados aos setores cadastrais municipais demarcados no ANEXO IV que trata o art. 7º desta Lei, com a seguinte denominação:” (NR)

Art. 3º Cria o parágrafo único do art. 6º da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 com a seguinte redação:

“Parágrafo único. As zonas serão definidas com base na abrangência de cada setor cadastral municipal e podendo ser identificada em condição mais específica ao complemento incluindo quadra e/ou lote ou pela descrição do perímetro da área correspondente.” (NR)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 4º Altera os §§ 1º e 2º e cria os §§ 3º e 4º do art. 8º da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º

§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto, mantém os 90% e taxa de permeabilidade mínima, será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente.

§ 2º A execução de edificações, reformas ou alterações de fachadas de prédios, em terrenos dentro de um raio de 300 (trezentos) metros do entorno do bem tombado, A Escola Estadual de Pirassununga, conforme processo 21717/81 e Resolução de 12/5/82, fica condicionada a prévia aprovação pelo CONDEPHAAT.

§ 3º Fica vedada a instalação de outdoor e outras formas de propaganda, que no bem imóvel tombado e seu entorno dos bens tombados, sem autorização expressa do CONDEPHAAT.

§ 4º As intervenções ou instalações autorizadas deverão obedecer aos padrões estéticos e urbanísticos estabelecidos pelo Governo do Estado de São Paulo, visando à harmonia com o patrimônio tombado e seu entorno.” (NR)

Art. 5º O art. 12 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12 A Zona Estritamente Residencial 1 - ZER1 são áreas demarcadas ao longo do perímetro urbano e que se configuram como uso exclusivamente residencial, conforme Tabela 5 do anexo III.” (NR)

Art. 6º O art. 13 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13 A Zona Estritamente Residencial 2 - ZER2 são áreas demarcadas ao longo do perímetro urbano e que se configuram como loteamentos destinados a lotes de área mínima de 1500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados), para uso exclusivamente residencial, conforme Tabela 6 do Anexo III.” (NR)

Art. 7º O § 2º do art. 14 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

§ 2º As indústrias de que trata o *caput* deste art. deverão possuir enquadramento nas categorias I2, I3 e I4, nos termos da Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 ou a que venha substituí-la.” (NR)

Art. 8º O § 2º do art. 16 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 16

§ 2º As microindústrias de que trata o *caput* deste art. deverão possuir enquadramento nas categorias I1 e I2, nos termos da Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 ou a que venha substituí-la.” (NR)

Art. 9º O § 2º do art. 17 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17

§ 2º As microindústrias de que trata o *caput* deste art. deverão possuir enquadramento nas categorias I1 e I2, nos termos da Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 ou a que venha substituí-la.” (NR)

Art. 10 O § 2º do art. 18 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18

§ 2º As microindústrias de que trata o *caput* deste art. deverão possuir enquadramento nas categorias I1 e I2, nos termos da Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 ou a que venha substituí-la.” (NR)

Art. 11 O art. 19 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 19 A Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS1 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares, conforme Tabela 11 do Anexo III.

Parágrafo único. No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto (residência e comércio) mantêm os 90% e taxa de permeabilidade mínima será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente.” (NR)

Art. 12 O § 1º do art. 21 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto (residência e comércio) mantêm os 90% e taxa de permeabilidade mínima será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente.” (NR)

Art. 13 O § 1º do art. 22 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22 ”

§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 90% (noventa por cento) e 10% (dez por cento), respectivamente, mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais conforme tabela do Anexo III - Tabela 14.” (NR)

Art. 14 O art. 29 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022, acrescido dos §§ 1º, 2º e 3º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 29 Os usos do solo serão classificados, segundo a zona em que se situarem:

- I - Usos permitidos ou conformes;**
- II - Usos toleráveis;**
- III - Usos desconformes.**

§ 1º Usos permitidos ou conformes: São aqueles compatíveis com as características da zona em que se situam, podendo ser submetidos a restrições de operação para atender normas ambientais, urbanísticas ou de vizinhança.

§ 2º Usos toleráveis: Referem-se a atividades que, embora não sejam plenamente conformes, são aceitas em caráter transitório ou condicionadas, possibilitando a expansão de empreendimentos dentro de limites previamente estabelecidos, autorizados apenas de forma temporária, com prazo determinado para adequação ou encerramento.

§ 3º Usos desconformes: São aqueles que embora não atendem às características ou regulamentações da zona em que se inserem, foram licenciados ou aprovados anteriormente a vigência deste dispositivo.” (NR)

Art. 15 O art. 31 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 31 Para os efeitos desta Lei, entende-se por área mínima a menor dimensão de superfície de terreno, fração, gleba, lote etc, expressa em metros quadrados (m²) delimitada geometricamente no plano horizontal,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

correspondente à sua projeção no solo, independentemente das elevações ou variações topográficas, necessária para viabilizar o parcelamento, a edificação ou o uso do solo.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, como projetos de habitação de interesse social, regularização fundiária ou operações urbanas consorciadas, a área mínima poderá ser reduzida, desde que atendidas as normas específicas e aprovadas pelo órgão municipal competente.” (NR)

Art. 16 O art. 32 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32 Testada de um lote para fins da presente lei é a medida linear da face de um imóvel ou terreno que faz limite com uma via pública, sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município.

§ 1º A testada principal é a face do imóvel que faz frente para a via pública de seu endereço oficial, independente das demais.

§ 2º A testada principal define o imóvel como situado ou não em Eixos para efeitos da aplicação de seus índices e características.” (NR)

Art. 17 O art. 47 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47 Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes grupos de usos, a fim de indicar respectivas permissibilidade:” (NR)

Art. 18 O Inciso III art. 47 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47

III - Uso comercial e de serviços:

a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: açougue, armarinhos, casa lotérica, comércio varejista de produtos farmacêuticos e medicamentos, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, comércio de refeições embaladas, lanchonete, sorveteria, pastelaria, leiteria, livraria, panificadora com predominância de revenda, comércio de gás liquefeito, relojoaria, profissionais autônomos, atelier, serviços de digitação manicure, montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, serviços pessoais de beleza e atividades similares;

b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE: academias, entidades financeiras, borracharia, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, atividades administrativas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, laboratório fotográfico, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, salão de festas, centros comerciais, clínicas, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;

c) **CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL:** agenciamento de cargas, canil, marmorarias, marcenarias, comércio atacadista, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, serviços de coleta de lixo e transportadora;

d) **CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO:** atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, cemitério, atividades funerárias, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, atividades de geração de energia elétrica, torre de telecomunicação, usina de incineração, tratamento e deposição de resíduos e comércio de sucatas.” (NR)

Art. 19 O Inciso IV do art. 47 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47 ”

IV – Os usos industriais segue a padronização com base na lista da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE e sua distribuição nas zonas urbanas seguirá o nível de impacto e incomodidade estabelecido nos termos da Lei Estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 ou a que venha substituí-la, variando entre os índices I1, I2, I3 e I4, conforme ANEXO III.” (NR)

Art. 20 Acrescenta o inciso V ao art. 47 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47 ”

V - Os diversos usos para atividades econômicas seguem a padronização com base na lista da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE para sua distribuição nas zonas urbanas.” (NR)

Art. 21 O art. 49 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

“Art. 49 As atividades e usos devem ser analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido órgão responsável do Município.” (NR)

Art. 22 O art. 52 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 52 O descumprimento das mitigações, ações, restrições e compensações aprovadas e determinadas com base no Estudo de Impacto de Vizinhaça implicará, na cassação da licença concedida ao empreendimento ou à empresa responsável.” (NR)

Art. 23 O art. 54 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 54 A licença edilícia ou para localização e funcionamento de qualquer atividade ou atividade classificada como tolerável dependerá de aprovação de estudos de mitigações e compensações condizentes ao impacto gerado, além das exigências específicas de cada caso a ser cumprido para manutenção de seu funcionamento e continuidade de obras.” (NR)

Art. 24 Cria o art. 54-A da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 com a seguinte redação:

“Art. 54-A A licença edilícia ou para localização e funcionamento de qualquer atividade classificada como desconforme será aceita desde que comprovada a anterioridade a este dispositivo e mantenha as características e condições que ensejaram sua aprovação.” (NR)

Art. 25 O art. 55 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 55 Os usos econômicos, para efeito de análise e regulamentação, imposição de restrições de operação, devem adotar e seguir padronização da classificação nacional vigente, tendo por base a lista da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE e, serão observados os seguintes critérios:

§ 1º As atividades econômicas serão identificadas pela respectiva descrição da CNAE, podendo ser agrupadas conforme a similaridade de uso e impacto urbano.

§ 2º As atividades econômicas poderão ser descritas utilizando as classificações mais amplas acima da subclasse, respeitando as divisões.” (NR)

Art. 26 Cria o art. 55-A da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 com a seguinte redação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

“Art. 55-A Sempre que houver atualização da CNAE, a Administração Pública Municipal deverá, se couber, promover a adequação das categorias de atividades econômicas.” (NR)

Art. 27 O art. 56 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 56 O remembramento de terrenos ou expansão de empreendimentos e empresas sobre terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação diferentes, ou ampliação de empreendimento e empresas em ‘uso desconforme’ agregando terrenos ao do endereço da empresa, classificará a partir de então os empreendimentos, usos e edificações sobre os mesmos como ‘usos toleráveis’ somente poderá ser aprovados mediante critérios correspondentes, nos termos do art. 54.” (NR)

Art. 28 O art. 59 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 59 São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

- I - Anexo I - Mapa de Zoneamento Urbano da Sede;**
- II - Anexo II - Mapa de Zoneamento Urbano do Distrito de Cachoeira de Emas;**
- III - Anexo III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;**
- IV - Anexo IV - tabela TERRITORIALIDADE DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO COM SETORES.” (NR)**

Art. 29 O art. 61 da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 61 As revisões e alterações desta Lei Complementar somente podem ocorrer com fundamentação técnica pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, e com manifestação do Conselho da Cidade.” (NR)

Art. 30 O Mapa de Zoneamento Urbano da Sede constante do ANEXO I da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022, deve ser compatibilizado com TABELA TERRITORIALIDADE DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO COM SETORES, Anexo IV, conforme estabelecida na presente Lei Complementar.

Art. 31 O Mapa Zoneamento Urbano do Distrito de Cachoeira de Emas constante do ANEXO II da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022, deve ser compatibilizado com TABELA TERRITORIALIDADE DAS ZONAS DE USO E



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

OCUPAÇÃO COM SETORES, Anexo IV, conforme estabelecida na presente Lei Complementar.

Art. 32 Fica substituído o ANEXO III da Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022, por Tabelas de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana, conforme estabelecida na presente Lei Complementar.

Art. 33 Fica substituído no ANEXO IV, o GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES pela tabela TERRITORIALIDADE DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO COM SETORES, conforme estabelecida na presente Lei Complementar, com a qual devem estar deve ser compatibilizado os Mapa de Zoneamento.

Art. 34 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pirassununga, 26 de setembro de 2025.

FERNANDO LUBRECHET

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

ANEXO IV

TERRITORIALIDADE DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO COM SETORES		
DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO	SETOR GEOGRÁFICO	ZONA DE USO
CENTRO	001	ZAD
CENTRO	002	ZAD
CENTRO	003	ZAD
VILA URUPÊS	004	ZAD
CENTRO	004	ZAD
CENTRO	005	ZAD
CENTRO	006	ZAD
BAIRRO DO ROSÁRIO	007	ZAD
VILA STEOLA	008	ZAD
VILA GUILHERMINA	009	ZC
BAIRRO DA RAIA	010	ZC
JARDIM AMÉRICA	010	ZC
RESIDENCIAL PARQUE DAS PALMEIRAS	010	ZER1
VILA BRAZ	014	ZC
JARDIM ITÁLIA I; II; III e IV	011	ZC
VILA PINHEIRO	011	ZC
VILA SÃO JUDAS TADEU	011	ZC
JARDIM ELDORADO	012	ZC
RESIDENCIAL ELDORADO	012	ZC
JARDIM PETRÓPOLIS	013	ZC
DESM. VILA BRAZ	014	ZC
VILA BRAZ II	014	ZC
VILA NOVA	015	ZAD
VILA MILITAR	016	ZUI
JARDIM SÃO FERNANDO	017	ZC
JARDIM KAMEL	018	ZC
VILA BRASIL	018	ZC



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

JARDIM KANEBO	018	ZC
JARDIM VERONA	019	ZC
ALTO DA CIDADE JARDIM	020	ZER1
CIDADE JARDIM – ÁREA A, B e C	020	ZER1
JARDIM ROMA	021	ZER1
VILA INDUSTRIAL	021	ZC
VILLAGE SANTA CLARA	021	ZER1
JARDIM PRIMAVERA	022	ZC
VILA REDENÇÃO	023	ZEIS1
RESIDENCIAL GARROVERS	024	ZC
VILA CONSTITUIÇÃO	024	ZC
VILA SÃO PEDRO	024	ZC
VILA PAULISTA	025	ZC
DESM. IRACEMA F. ALVES E IRMÃ	026	ZAD
VILA GUIMARÃES	026	ZAD
JARDIM CARLOS GOMES	027	ZER1
VILA GUSMÃO	027	ZC
RESIDENCIAL DAS ROSAS	028	ZC
JARDIM LEONAOR CRISTINA	028	ZC
VILA RINA	029	ZC
JARDIM LEONAOR CRISTINA	030	ZC
VILA MALAQUIAS	031	ZC
JARDIM FLORENÇA	032	ZER1
POSTO MONTA/HORTO	033	ZPA
POSTO DE MONTA	033	ZC
DESM. ORLANDO DOS SANTOS	034	ZC
JARDIM SANTA RITA	034	ZC
VILA BELMIRO	035	ZC
DISTRITO INDUSTRIAL	036	ZI3
JARDIM ELITE	037	ZER1
JARDIM SANTOS DUMONT	038	ZC
JARDIM MORUMBI	039	ZC
JARDIM BANDEIRANTES	040	ZC
JARDIM BRASÍLIA	041	ZC



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

JARDIM RESIDENCIAL MARGARIDA	042	ZC
JARDIM FERRAREZZI	043	ZC
VERTENTES DO MAMONAL	044	ZER2
VILA ESPERANÇA	045	ZEIS1
JARDIM OLIMPIO FELÍCIO	046	ZC
POLO INDUSTRIAL ORLANDO POGGI	047	ZI1
VIA ANHANGUERA	047	ZI1
JARDIM PAVESI	049	ZC
JARDIM PARQUE DOS EUCALIPTOS	050	ZC
RECANTO DOS COLIBRIS	051	RURAL
JARDIM LAURO POZZI	052	ZEIS1
JARDIM DO LAGO	053	ZC
JARDIM ROSIM	054	ZC
JARDIM SÃO LUCAS	054	ZEIS1
JARDIM PLANALTO	055	ZEIS1
JARDIM REDENTOR	056	ZEIS1
CJ HAB. SÃO VALENTIM	058	ZEIS1
CJ HAB. JARDIM DAS LARANJEIRAS	059	ZEIS1
VILA REAL	060	ZC
VILA SÃO JORGE	061	ZC
CIDADE JARDIM – ÁREA CENTRAL	062	ZER1
CIDADE JARDIM – EXPANSÃO	063	ZER1
JARDIM ANVERSA	064	ZEIS1
JARDIM FLAMBOYANT	065	ZER1
DESM. CHÁC PROPRIEDADE DE DEUS	066	ZAD
COND. RES. SUZANA	067	ZC
DESM. CAP. ANTONIO JOAQUIM MENDES	068	ZC
JARDIM CIDADE NOVA	069	ZC
JARDIM EUROPA	070	ZC
PARQUE CLAYTON MALAMAN	071	ZC
JARDIM VENEZA	072	ZC
RESIDENCAL ILHA DO SOL	073	ZC
RESIDENCIAL RIO VERDE	073	ZC
JARDIM MILLENIUM	074	ZC



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

JARDIM VERONA II	076	ZC
SEM DENOMINAÇÃO – CHAC SÃO SEBASTIÃO/AV. CAPITÃO ANTONIO JOAQUIM MENDES	077	ZC
JARDIM RESIDENCIAL FERRARI	078	ZEIS1
JARDIM ITÁLIA	079	ZC
JARDIM TERRAS DE SAN JOSÉ	080	ZC
VILLAGE CIDADE JARDIM	081	ZER1
JARDIM VELOSO	082	ZC
JARDIM RESIDENCIAL RIO VERDE	083	ZC
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM	084	ZER1
RESIDENCIAL DO BOSQUE	084	ZER1
VIA EUBERTO NEMÉSIO P. DE GODOY	085	ZEU
JARDIM BELA VISTA	086	ZC
VILA SÃO BENTO	087	ZEIS1
CJ HAB. VILA SANTA FÉ	089	ZC
JARDIM SÃO PAULO	090	ZEIS1
CENTRO DE CACHOEIRA DE EMAS	091	ZC
CACHOEIRA DE EMAS	092	ZC
JARDIM NOSSA SENHORA APARECIDA	093	ZC
JARDIM CACHOEIRA	094	ZC
JARDIM LIMOEIRO	095	ZC
JARDIM QUINTA DAS FLORES	096	ZEIS1
PESQUEIRO MATÃO	097	RURAL
JARDIM VENEZA II	098	ZC
JARDIM RESIDENCIAL FERRARI II	100	ZEIS1
PARQUE TERRAS DE SANTA MARIA	101	ZEIS1
SÍTIO RIO BONITO	102	RURAL
TERRAZUL BA	103	ZEIS1
CHÁCARA SANTA CRUZ	104	ZEU
SERVIDÃO DE PASSAGEM – BAIRRO RAMALHO	105	ZC
JARDIM MAITÊ	106	ZC
TERRAMÉRICA RS	107	ZC
JARDIM ALTO DAS ÁRVORES	108	ZC
JARDIM GIRASSOL	109	ZC



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

JARDIM SAIDEL	110	ZC
JARDIM SÃO JOÃO	111	ZC
JARDIM AMENT	112	ZC
JARDIM MARÍLIA	113	ZEIS1
JARDIM PORTAL D´SÃO JOSÉ	114	ZC
RESIDENCIAL SABIÁ	115	ZER1
JARDIM SANTO AGOSTINHO	116	ZC
JARDIM BOTÂNICO	117	ZC
OÁSIS RESIDENCE	003.020;	ZAD
EDIFÍCIO STAR VANN ESS – RAIA	013.001;	ZAD
DESM. MARCOS THIM DA SILVA	013.002;	ZC
RESIDENCIAL ALTO DOS JATOBÁ	013.003;	ZER1
COND. URSA MAIOR	013.004;	ZAD
COND. COLISEU	021.020;	ZER1
RESIDENCIAL VILA SUIÇA	026.002;	ZER1
RESIDENCIAL DAS FLORES	026.015;	ZER1
VILA ROMANA	026.025;	ZC
VILA BECK	031.013;	ZC
VILLE LEBERTÁ	031.015;	ZC
VILA SÃO GUIDO	031.017;	ZC
COND. EDIFC. VITÓRIA RÉGIA	031.018;	ZC
RESIDENCIAL PORTAL DOS JERIVÁS	031.022;	ZER1
POLO INDUSTRIAL GUILHERME MULLER Fº	034.020;	ZI2
JARDIM DOS IPÊS	035.026;	ZC
JARDIM RESIDENCIAL SAN MARTINHO	043.050;	ZC
RESIDENCIAL DO LAGO	068.004;	ZER1
JARDIM TREVISO	072.050;	ZC
JARDIM LUIZ DE CASTRO SANTOS	089.040;	ZEIS1
JARDIM SANTA CLARA	089.070;	ZEIS1
VILA SANTO ONOFRE	089.080;	ZEIS1
ONOFRE (JUNTO C/ JARDIM SANTA CLARA)	089.090;	ZEIS1
PESQUEIRO CACHOEIRA DE EMAS	093.011;	ZPA
COND. RES. HERMÍNIA BECK	007.006.001;	ZAD
EDIFÍCIO SPAZIO	026.018.006;	ZC



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

EDIFÍCIO SPAZIO PAINGUÁS II	026.018.008;	ZC
CENTRO	028.001;	ZAD
CENTRO-UNIAO-MIN.DA DEFESA-EXERCITO	032.001.001;	ZUI
CENTRO	032.001.002;	ZC
CENTRO	032.001.003;	ZC
JARDIM PRIMAVERA	032.001.004	ZC
JARDIM PRIMAVERA	032.009	ZC
JARDIM PRIMAVERA	032.013	ZC
VILA SANTA TEREZINHA	029.001	ZC
JARDIM BRASÍLIA (ÁREA EMPRESARIAL)	041.016	ZI4
JARDIM MORUMBI (ÁREA EMPRESARIAL)	039.013	ZI4
VILA SANTA FÉ (ÁREA EMPRESARIAL)	089.026	ZI2
VILA SANTA FÉ (ÁREA EMPRESARIAL)	089.027	ZI2
EXTENSÃO JARDIM LUIZ DE CASTRO SANTOS	089.041	ZEIS1
Área Industrial Anhanguera, É toda área englobada no Perímetro Urbano delimitado entre a Rodovia Anhanguera, Estrada Municipal PNG-070 conhecida como São Domingos e SP-225 – Engenheiro João Batista Cabral, sentido Oeste do Município.	Conforme Descrição	ZI1
Zona de Expansão Urbana 1 - Localizado a leste de Pirassununga pela direita sentido Cachoeira de Emas é delimitada do córrego Laranja Azeda até a ponte sobre a antiga FEPASA, do lado esquerdo delimitada pelo Córrego Batistela Córrego do Laranja Azeda, SP-201 até a divisa da AFA.	Conforme Descrição	ZEU1
Delimitada pela USP, Perímetro Urbano e Zona Urbana.	Conforme Descrição	ZAM
VILA URUPÊS(APP)	004.022.025	ZPA
VILA URUPÊS(APP)	004.022.027	ZPA
VILA URUPÊS(APP)	004.022.029	ZPA
VILA URUPÊS(APP)	004.022.030	ZPA
VILA URUPÊS(APP)	004.022.031	ZPA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação desta Colenda Câmara o presente Projeto de Lei Complementar, que visa dar nova redação à Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022, com o objetivo de adequar a legislação municipal às diretrizes federais e estaduais vigentes, além de aprimorar os instrumentos de ordenamento territorial do Município.

Atualmente, a legislação de zoneamento municipal apresenta inconformidades em relação a normas superiores, como a Lei da Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.874/2019), a Lei Complementar Federal nº 123/2006 (Estatuto da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte), os dispositivos urbanísticos da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei Estadual nº 5.597/1987. Essa defasagem gera insegurança jurídica e limita a capacidade de planejamento urbano, afetando diretamente investimentos, expansão econômica e qualidade de vida da população.

Nesse contexto, a revisão proposta busca adequar os parâmetros de uso e ocupação do solo, considerando as características específicas da nossa cidade, como densidade populacional, infraestrutura disponível, áreas de proteção ambiental e demandas sociais atuais. Essa adequação visa garantir o equilíbrio entre crescimento urbano e preservação ambiental, prevenindo impactos negativos decorrentes da expansão desordenada.

Integram essa justificativa os seguintes anexos:

1. Justificativa elaborada pela Secretaria de Planejamento;
2. Quadro comparativo detalhado das alterações;
3. Parecer jurídico;
4. Parecer conjunto Procuradoria e Planejamento.

Além disso, o projeto visa também a simplificação das normas a fim de tornar sua aplicação mais clara e objetiva, incorporando parâmetros atualizados de zoneamento, compatíveis com as tipologias e características específicas do território municipal, e aprimorando os critérios técnicos. Dessa forma, as alterações contribuirão para maior eficiência dos órgãos municipais responsáveis pela análise de projetos, fiscalização e licenciamento, reduzindo prazos e conflitos interpretativos.

Pirassununga, 26 de setembro de 2025.

FERNANDO LUBRECHET
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Proposta de para Alteração da Lei Complementar 184/2022

Pirassununga, 12 de fevereiro de 2023.

A Secretaria de Planejamento, ao realizar uma análise minuciosa da legislação de zoneamento atualmente em vigor, identificou diversas inconsistências e incompatibilidades com as legislações federais e estaduais. Essas discrepâncias comprometem a conformidade legal, o convênio FacilitaSP, dificultam a instalação e desenvolvimento empresarial e, a eficácia das normas municipais,

Incompatibilidades Identificadas

Foram detectados dispositivos na lei de zoneamento municipal, **Lei Complementar 184/2022**, que divergem de regras estabelecidas em legislações superiores. Por exemplo, certas permissões de uso em áreas específicas contrariam normas federais e estaduais de proteção ambiental, como as previstas na Lei estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 estabelece normas e diretrizes para o zoneamento industrial no Estado de São Paulo. Além disso, procedimentos de licenciamento e parâmetros construtivos definidos na legislação municipal mostram-se em desacordo com as normas gerais estabelecidas pela União e pelo Estado. Lei Complementar Federal nº123/2006, conhecida como Lei Geral da Micro e Pequena Empresa, Lei Federal nº 13.874/2019, conhecida como Lei de Liberdade Econômica, Lei Federal nº 14.195/2021, conhecida como Lei de Melhoria do Ambiente de Negócios

Necessidade de Adequação

A Constituição Federal, em seu artigo 24, estabelece a competência concorrente da União, Estados e Municípios para legislar sobre direito urbanístico. Nesse contexto, cabe à União editar normas gerais, enquanto aos Estados e Municípios compete suplementá-las, observando as peculiaridades regionais e locais. Contudo, as legislações municipais não podem contrariar as disposições das leis federais e estaduais. Conforme jurisprudência consolidada, leis



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

municipais que conflitam com normas federais ou estaduais são consideradas inconstitucionais, por violarem o sistema de repartição de competências legislativas.

Proposta de Adequação

Diante das incompatibilidades identificadas, propõe-se o presente projeto a revisão da lei de zoneamento municipal, **Lei Complementar 184/2022**, com o objetivo de alinhá-la às legislações federais e estaduais vigentes. Essa adequação visa assegurar a conformidade legal, promover a segurança jurídica e garantir que o ordenamento territorial do município.

A presente proposta encontra-se em fase final de revisão pelos técnicos da Secretaria de Planejamento e, envolvimento dos atores sociais bem como da comunidade.

Documento assinado digitalmente



FAUSTO VICTORELLI JUNIOR
Data: 14/02/2025 16:38:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fausto Victorelli Junior
Secretário Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Minuta de Lei de Adequação Normativa do Zoneamento Municipal

Justificativa

A presente minuta de lei tem como objetivo alinhar o zoneamento municipal às legislações federais e estaduais vigentes, promovendo meio ambiente sustentável e bem-estar dos cidadãos, bem como um ambiente de negócios favorável e impulsionando o desenvolvimento econômico sustentável do município.

Competência Legislativa Municipal e Observância às Normas Superiores

Conforme o artigo 30 da Constituição Federal, compete aos municípios legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual no que couber. No entanto, essa competência deve ser exercida em conformidade com as normas gerais estabelecidas pela União e pelos Estados. O artigo 24 da Constituição dispõe sobre a competência concorrente, onde a União estabelece normas gerais, cabendo aos Estados e Municípios suplementá-las, respeitando os limites impostos pelas legislações superiores, mesmo tratando-se de Plano Diretor ou seus instrumentos.

Assim, ao elaborar normas e regulamentos sobre o uso e ocupação do solo, o município deve assegurar que tais disposições estejam em consonância com as diretrizes federais e estaduais, evitando legislar de forma contrária ou conflitante com as leis superiores. E, manter a hierarquia normativa com a validade jurídica.

Necessidade de Adequação Normativa

A harmonização das normas municipais com as diretrizes federais e estaduais é essencial para garantir a segurança jurídica e a eficiência administrativa. A Lei Complementar nº 123/2006, conhecida como Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, estabelece diretrizes para o tratamento diferenciado e simplificado às MPes, incluindo aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo. Além disso, a Lei nº 13.874/2019, denominada Lei de Liberdade Econômica, reforça a necessidade de simplificação de processos e redução da burocracia para atividades econômicas. Lei estadual nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 estabelece normas e diretrizes para o zoneamento industrial no Estado de São Paulo, que não foram seguidas para basear a distribuição, índices e características de zonas mistas e estritamente industriais. E entre outras ainda cabe manifestar que em diversos pontos há incompatibilidade com dispositivos do Estatuto das Cidades, como por exemplo as alterações de tios de zona sem evidências e estudos prévios, falta de transparência (ouvir a população afetada) e de objetividade.

Promoção de um Ambiente de Negócios Favorável

Conforme destacado pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae), um ambiente de negócios favorável é caracterizado por processos desburocratizados, infraestrutura adequada, acesso a crédito e políticas de apoio ao empreendedorismo. A adequação do zoneamento municipal às legislações superiores contribui para



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

a desburocratização e simplificação de processos, facilitando a abertura e operação de empresas, especialmente as de pequeno porte.

Fomento ao Desenvolvimento Econômico Sustentável

A adequação normativa do zoneamento municipal permite uma ocupação do solo mais eficiente e sustentável, alinhada às melhores práticas de planejamento urbano e às necessidades atuais da comunidade. Isso inclui a promoção de áreas mistas que integrem atividades comerciais, residenciais e de serviços, incentivando a inovação e a diversificação econômica.

Como também, para garantir proteção a população com algumas propostas de retorno histórico às características anteriores em áreas onde não houve transparência e objetividade com os residentes, garantindo que possam ser ouvidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	ORIGINAL	AÇÃO	JUSTIFICATIVA	Proposta
1	Art. 8º, § 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto, mantêm os 90%. e taxa de permeabilidade mínima, será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente, mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais conforme os demais índices da Tabela 1 – anexo III.	Alterar/Remover parte	Objetivo retardo de águas pluviais, no entanto não para impermeabilização, fixado em construção. Objetivo ou função social a ser atendida com a instalação, conflito com Art 1º. inciso I, não é atingido com a Cisterna.	Art. 8º, § 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto, mantêm os 90%. e taxa de permeabilidade mínima, será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente
2	Art. 8º, § 2º A Escola Estadual de Pirassununga, situada nesta zona e tombada pelo CONDEPHAAT, conforme processo nº 21.717/1981 e Resolução nº 12/1982, que determinam através do Decreto-Lei Complementar nº 2 de 1969, em seu art. 128, que nenhuma obra poderá ser executada na área compreendida num raio de 300m (trezentos metros), no entorno de qualquer edificação ou sítio tombado, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo CONDEPHAAT, para evitar prejuízo à visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação; ficando proibida a instalação de propagandas através de painéis, dísticos, cartazes ou semelhantes nestas áreas sem prévia autorização do Conselho, obedecendo-se os padrões de ordem estética fixado pelo Governo do Estado de São Paulo.(revogada)	Alterar/Remover parte	Lei revogada, usar prerrogativa de regra municipal ou lei vigente. Estabelecer obrigatoriedade justificada por lei vigente. Estabelecer os critérios quando realmente é imprescindível solicitar manifestação CONDEPHAAT	Estabelecer os critérios realmente para condição imprescindível de solicitar manifestação do CONDEPHAAT
3	Transformação sem Análise e embasamento Técnico: Zonas Estritamente Residenciais transformadas em Zonas de Consolidação. Zonas Mistas transformadas em Zonas de Preservação.	Alterar Revertendo	Há zonas de uso anterior mente classificadas como Zonas Estritamente Residencial, que foram transformadas em zonas mistas Zonas de Consolidação permitindo a a partir de então instalação de comércios locais até usinas de tratamento de resíduos. Falta de justificativa para transforma em ZPA cria vazios urbanos que impacta No desenvolvimento municipal e bem estar da vizinhança	Retorno a classificação anterior



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

4	Art. 14. § 1º Todas as indústrias deverão realizar paisagismo em todas as áreas livres.	Revogar	Gera insegurança(cobrar ou não em projeto, estudos etc ?), Priva empreendimentos de áreas de estacionamento, manobras e depósitos externos etc, que são áreas livres. Não há forma eficiente de fiscalização.	Revogar
5	Art. 14. § 2º Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/1976, bem como suas futuras alterações.(2)	Alterar	Houve confusão da lei a usar como base para os estudos. A Correta para os objetivos é a Lei estadual Lei nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987	Art. 14., § 2º As micro-indústrias de que trata o caput deste artigo deverão possuir enquadramento na(até a) categoria I2, I3, I4 da CETESB.
6	Art. 15. A Zona Industrial 2 - ZI2 São áreas demarcadas para uso próprio de indústrias de pequeno e médio porte, com níveis de incomodidade compatíveis com a zona urbana, conforme tabela 8 do Anexo III.	Revogar	Falta de revisão, artigo duplicado com artigo 16	Revogar
7	Art. 16. § 1º Todas as indústrias deverão realizar paisagismo em todas as áreas livres.	Revogar Alterar	Lei da licença não do porte, lei errada	Art. 16., § 2º As micro-indústrias de que trata o caput deste artigo deverão possuir enquadramento na(até a) categoria I1, I2 da CETESB.
8	§ 2º Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/1976, bem como suas futuras alterações.	Alterar	Houve confusão da lei a usar como base para os estudos. A Correta para os objetivos é a Lei estadual Lei nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987	Art. 16., § 2º As micro-indústrias de que trata o caput deste artigo deverão possuir enquadramento na(até a) categoria I1 e I2 da CETESB.
9	Art. 18. A Zona Industrial 3 - ZI3 ... § 1º Todas as indústrias deverão realizar paisagismo em todas as áreas livres.	Revogar	Gera insegurança(cobrar ou não em projeto, estudos etc ?), Priva empreendimentos de áreas de estacionamento, manobras e depósitos externos etc, que são áreas livres. Não há forma eficiente de fiscalização.	Revogar
10	§ 2º Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência	Alterar	Definição de porte não é pela	Art. 17., § 2º As micro-indústrias de que trata o caput deste



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/1976, bem como suas futuras alterações.		atividade. Não há definição de portes no texto. Não seguiu lei estadual.	artigo deverão possuir enquadramento na(até a) categoria I1, I2 da CETESB.
11	Art. 18. A Zona Industrial 4 - ZI4 ... § 1º Todas as indústrias deverão realizar paisagismo em todas as áreas livres.	Revogar	Gera insegurança(cobrar ou não em projeto, estudos etc ?), Priva empreendimentos de áreas de estacionamento, manobras e depósitos externos etc, que são áreas livres. Não há forma eficiente de fiscalização.	Revogar
	§ 2º Todos os tipos de indústrias terão padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e regulamentada pelo Decreto nº 8.468/1976, bem como suas futuras alterações.(2)	Alterar	Definição de porte não é pela atividade. Não há definição de portes no texto. Não seguiu lei estadual.	Art. 18., § 2º As micro-indústrias de que trata o caput deste artigo deverão possuir enquadramento na(até a) categoria I1, I2 da CETESB.
12	Art. 19. A Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS1 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavorecimento, assentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular, conforme Tabela 11 do Anexo III.(3 impede participação de ong e cooperativas)	Alterar	impede participação de ong e cooperativas	Art. 19. A Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS1 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavorecimento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares,, conforme Tabela 11 do Anexo III.
13	Parágrafo único. No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto (residência e comércio) mantêm os 90% e taxa de permeabilidade mínima será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), <u>respectivamente, mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.</u>	Alterar/Remover parte	gera insegurança	Parágrafo único. No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote será de 80% (lotes residenciais) e poderá chegar a 90% quando forem de uso comercial, uso misto (residência e comércio) mantêm os 90% e taxa de permeabilidade mínima será de 20% (lotes residenciais) e 10% quando forem de uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente,
14	Art. 20. A Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS2 é a área destinada a projetos de conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular conjugada a um eixo viário estruturante, conforme Tabela 12 do anexo III.(3 impede participação de ong e cooperativas)	Alterar	impede participação de ong e cooperativas	Art. 20. A Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS2 é a área destinada a projetos de conjuntos habitacionais ou moradias populares, conjugada a um eixo viário estruturante, conforme Tabela 12 do anexo III.(3 impede participação de ong e cooperativas)
15	Art. 21. O Eixo de Comércio e Serviços a Consolidar - ECC	Alterar	“facilitadores para ocupação”	Revisão para condições e índices mais flexíveis conforme



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	representam as vias cujos lotes voltados para elas tenham uso prioritariamente de comércio e serviços e parâmetros urbanísticos facilitadores para ocupação.		estão mais restritivos alterar nas Tabelas	própria definição
16	§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 90% (noventa por cento) e 10% (dez por cento), respectivamente, <u>mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais conforme tabela do Anexo III - Tabela 13.</u>	Alterar/Remover parte	Cistema, idem 1.	§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 90% (noventa por cento) e 10% (dez por cento), respectivamente.
17	§ 2º Os Eixos de Comércio e Serviços a Consolidar são formados pela Avenida Padre Antônio Vann Ess, Rua General Osório, Rua José Bonifácio (Entre Avenida Paínguas e Avenida Newton Prado), Rua Capitão Vasconi, Avenida Antônio Joaquim Mendes Rua 6 de Agosto, Rua Siqueira Campos, Rua Antônio de Souza Mourão, Rua 15 de Novembro Avenida Paínguas, Avenida Prudente de Morais (entre Avenida Germano Dix e rotatória com as Avenidas Joaquim Cristóvão, Newton Prado e Rua Maj. Pereira) e Avenida Maria José Bruno Trevisan (Entre o Anel Viário e a Avenida América do Sul).(4)	Coincidir territorial	Coincidir mapa com mapas viário, denominação e localização	Adequação das nomenclaturas em texto e revogação do mapa
18	Art. 22. O Eixo de Comércio e Serviços a Dinamizar - ECD representam as vias que deverão receber projeto de desenho urbano com linguagem padronizado, valorizando o pedestre, os passeios públicos, mobiliário, padronização de fachadas, entre outros.	Coincidir territorial	Coincidir mapa com mapas viário, denominação e localização	Adequação das nomenclaturas em texto e revogação do mapa
19	§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 90% (noventa por cento) e 10% (dez por cento), respectivamente, <u>mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais conforme tabela do Anexo III - Tabela 14.</u>	Alterar/Remover parte	Cistema, idem 1.	§ 1º No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 90% (noventa por cento) e 10% (dez por cento), respectivamente
20	§ 2º Os Eixos de Comércio e Serviços a Dinamizar são formados pela Rua Duque de Caxias, Avenida Germano Dix, Avenida Newton Prado, Rua Felipe Boler Júnior e Avenida América do Sul (Entre a Avenida Maria José Bruno Trevisan e Rodovia SP-201).(4)	Coincidir territorial com mapa	Coincidir mapa com via	Adequação das nomenclaturas em texto e revogação do mapa
21	Seção I Dos Usos Permitidos e Proibidos Art. 29. Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem: I - Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou	Substituir	Desconsidera natureza de continuidade e adequação de empresas a restrições de operação.	<ul style="list-style-type: none">• Usos toleráveis (expansão da empresa)• usos desconformes(temporalidade)• usos permitidos ou conformes(podem ter restrições de operação)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	exigência; II - Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.(6) demonstrado nas tabelas do Anexo III.			
22	Seção II Área Mínima do Lote Art. 31. Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido no Anexo III.	Substituir	Falta de revisão. Erro matemático	Definição de área
23	Seção III Da Testada Mínima do Lote Art. 32. As testadas mínima e máxima do lote são os índices que definem a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nas tabelas do Anexo III. Parágrafo único. Em lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário deverá considerar a fachada de maior dimensão como sendo a principal e nos casos de mesma dimensão o proprietário deverá defini-la.	Substituir	Falta de revisão	Definir de testadas. Definir testada principal e quando é alterada.
24	§ 2º Gabarito é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos.	Alterar	Conflito com definições no Glossário	Revisar glossário e seu objetivo e utilidade
25	§ 3º Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do Conselho da Cidade.(10)(conflito artigo 61)	Revogar	Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples)	Revogar. Base lei de liberdade econômica, ato vinculado não pode ser subjetivo.
26	Art. 47. Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:	Alterar/ Substituir	Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples), Descompatibilização CONCLA e tabelas REDESIM.	Compatibilização CONCLA e tabelas REDESIM. Excluir falha definição “fabricação artesanal”
27	Art. 49. As atividades não especificadas no art. 41 devem ser	Alterar	Artigo trocado/Revisão	Revisão



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido órgão responsável do Município.				
28	Art. 47 e Tabelas Anexo III, atividades que depende de EIV	Alterar/ Substituir	Na Lei de zoneamento é muito detalhismo. Atender Estatuto das Cidades lista de atividades, áreas e condições p exigir EIV	Manter artigo com atividades, áreas e condições p exigir EIV. Ou estabelecer a criação por Decreto.	
29	Art. 50. Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em: I - Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança. II - Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde. III - Perigosos: são as aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno; IV - Adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.(12)	Revogar	Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples) e ambiental conflito art 29	Lei nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987 Artigo 5.º	
30	Parágrafo único. Com relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de grande, médio e baixo risco quando o Fator de Complexidade da Fonte de Poluição (W), definido pela Lei Estadual nº 997/1976 regulamentada pelo Decreto nº 8.486/1976, atingir:(13) I - As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 4 a 5 (quatro a cinco); II - As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice de 2 a 3,5 (dois inteiros a três inteiros e cinco décimos); III - As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 (um inteiro a um inteiro e cinco décimos); IV - As atividades sem risco ambiental sao os demais usos.(13)	Revogar	Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples) e ambiental conflito erro definição de impacto	Lei nº 5.597, de 06 de fevereiro de 1987	
31	Art. 52. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de	Substituir	Legislação econômica federal e	Usos toleráveis	



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.		estadual(liberdade, redesim, simples) e ambiental, estatuto das cidades eiv não é impeditivo é condicional conflito 29	
32	Art. 53. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos. (conflito com independência dos órgãos de licenciamento lei redesim)	Revogar	Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples) quando de lotamentos/desmembramento matéria na lei de parcelamento	Revogar
33	Art. 54. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.(15) (liberdade econômica e redesim)	Substituir	Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples etc) e ambiental	Usos toleráveis(?)
34	Art. 55. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos e Conselho da Cidade, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo ao Legislativo, para aprovação.(16)(conflito com art 61, liberdade econômica)	Substituir	Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples), todos os tipos de uso = concla	Os usos com atividades, economicas definições, restrição de operação, deverão ter por base a lista de cnae concla, utilizando subclasse.
35	Art. 56. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho da Cidade.	Substituir	mata unificação por força da construção no caso de empresas conflita direto com liberdade econômica e redesim Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples),	Descrever como uso tolerável sob condições
36	Art. 61. Os casos omissos, assuntos conflitantes em legislação e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretaria Municipal de Planejamento e	Revogar/ Substituir	Legislação econômica federal e estadual(liberdade, redesim, simples etc)	Aquilo que está vinculado a atos de licenciamento ou liberação devem acompanhar liberdade econômica e devem seguir ato vincuado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	Desenvolvimento Econômico, em conjunto com o Conselho da Cidade.(19)			Relacionados a uso tolerável ou outras análise subjetivas pra quem?
37	ANEXO IV GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES	Substituir e suprimir	Conflitos/sobrando	Revogar
38	Mapa	Substituir	Transcrições com confrontação de mapas e territorial.	Transcrever em tabela



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

1

Protocolo nº 987 / 2025

Assunto: Projeto de Lei Complementar - zoneamento, uso e ocupação do solo urbano do Município

Ao Procurador-geral do Município,

Cuida-se de análise jurídico-opinativa do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações substanciais na **Lei Complementar nº 184, de 11 de outubro de 2022**, que “dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano do Município de Pirassununga”, em trâmite no âmbito do **Processo Administrativo nº 987/2025**, instaurado por iniciativa da **Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico**.

A motivação para a revisão normativa parte do reconhecimento institucional de que o diploma vigente apresenta **incompatibilidades técnicas e jurídicas com o ordenamento federal, estadual e até mesmo municipal** vigente, especialmente no que diz respeito:

- À classificação de atividades econômicas segundo seu risco ambiental e urbanístico;
- À exigência de alvarás e licenciamentos para atividades de baixo risco;
- À ausência de integração com a legislação federal de estímulo à liberdade econômica e ao ambiente de negócios;
- Ao desalinhamento com diretrizes urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor Municipal (LC nº 181/2022) e nos planos setoriais (mobilidade urbana, habitação de interesse social, saneamento, arborização e obras).

Rua Galício Del Nero, 51, Centro, caixa postal 128 – 13631-904 - (19) 3565-8028 – fax (19) 3561-1398



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

Foi promovida **audiência pública** sobre a proposta, cuja realização foi referida nos autos e acompanhada da reapresentação de nova versão do projeto, em 24 de março de 2025. A Procuradoria identificou **constante nos autos documentos** quanto à comprovação da regularidade formal dessa audiência — como ata, edital e lista de presença — entretanto, aponta a **inexistência formal do Conselho da Cidade**, instância de participação obrigatória prevista no art. 13 da LC nº 181/2022, cuja ausência institucionalizada foi reconhecida pela própria Administração.

O projeto de lei complementar em estudo apresenta um conjunto de **revogações, alterações e inserções normativas** no texto da LC nº 184/2022, inclusive em seu Anexo III, objetivando:

- Eliminar dispositivos conflitantes com normas superiores;
- Reestruturar o regime de permissões de uso;
- Simplificar exigências de licenciamento para atividades de menor impacto;
- Ampliar a segurança jurídica dos agentes privados e da própria Administração quanto à aplicação das normas urbanísticas.

A proposta foi formalmente submetida à Procuradoria Jurídica para **análise da sua juridicidade, constitucionalidade, conformidade técnica e legal**, sob a perspectiva da defesa institucional do interesse público municipal.

De início, ressalta-se que o exame dos autos restringe-se aos seus aspectos jurídicos, excluía qualquer apreciação de natureza técnica diversa, sendo este meramente opinativo; bem como, frise-se, que não compete ao órgão de assessoramento exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos.

Destaco que a presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno prévio da legalidade administrativa dos atos a serem praticados. Neste passo, a função desta Procuradoria é apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Em relação a atos de natureza técnica, mercadológica partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos, para a melhor consecução do interesse público.

Ademais, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações, de acordo com a conveniência e oportunidade.

Quanto a esses eventuais apontamentos, decorrentes da imbricação com questões jurídicas, citamos, a título de conhecimento, o disposto no Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União:

Enunciado BPC nº 7

“A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.” (AGU)

INTRODUÇÃO

O presente parecer jurídico tem por objetivo examinar, sob o prisma da legalidade, da constitucionalidade, da técnica legislativa e da conformidade normativa, a proposta de alteração da Lei Complementar nº 184/2022, por meio do Projeto de Lei Complementar em estudo no Processo Administrativo nº 987/2025.

Em consonância com os princípios da **função social da cidade**, da **ordenação racional do território**, da **liberdade econômica responsável** e da **segurança jurídica**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

administrativa, esta Procuradoria analisa a adequação do projeto aos comandos normativos da **Constituição Federal**, do **Estatuto da Cidade**, da **Lei Complementar nº 95/1998**, da **legislação federal de estímulo ao ambiente de negócios (Leis nº 13.874/2019, nº 14.195/2021 e LC nº 123/2006)**, bem como da legislação estadual de zoneamento e meio ambiente, e do **ordenamento municipal vigente**, sobretudo o Plano Diretor e os códigos correlatos.

A elaboração de normas urbanísticas, em especial as relativas ao zoneamento e uso do solo, exige o **respeito à lógica sistêmica do ordenamento jurídico**, ao devido processo legislativo, e à realização do interesse público municipal sob os pilares da **eficiência, razoabilidade, sustentabilidade e participação popular qualificada**.

O parecer ora exarado visa não apenas aferir a regularidade formal e material do projeto, mas também contribuir para o **fortalecimento da segurança jurídica e da coerência normativa urbanística** no Município de Pirassununga, em observância às competências constitucionais locais e às diretrizes do desenvolvimento urbano sustentável.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

✓ Competência Legislativa Municipal

A Constituição Federal de 1988, em seu **art. 30, incisos I e VIII**, dispõe que compete aos Municípios:

"I – legislar sobre assuntos de interesse local;"

"VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano."

Tais dispositivos conferem ao Município **competência legislativa plena** sobre matérias urbanísticas no âmbito de seu território, especialmente no que se refere ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

zoneamento urbano, à classificação de usos e atividades, à densidade populacional e construtiva, bem como à definição de restrições ou permissões de ocupação e transformação do solo.

Essa competência local é reforçada pelo **art. 182 da Constituição Federal**, que institui a **função social da cidade e da propriedade urbana** como vetores de ordenação territorial, estabelecendo que:

“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.” (CF, art. 182, caput)

Além disso, o **art. 24, inciso I e §2º da CF/88** estabelece que:

“Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre direito urbanístico.”

“§2º. A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados e do Distrito Federal.” (CF, art. 24, I e §2º)

Por simetria constitucional, os Municípios possuem **competência suplementar para regulamentar e aplicar as normas gerais editadas pela União e pelos Estados**, o que os autoriza a disciplinar, por meio de lei local, as **especificidades do ordenamento territorial** quais lhes são peculiares, sempre em respeito à legislação federal e estadual em vigor.

Na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, a competência municipal em matéria de urbanismo e zoneamento tem sido reiteradamente reconhecida. Veja-se:

“O Município possui competência legislativa para dispor sobre o ordenamento do solo urbano local, inclusive em relação ao uso e à ocupação do solo urbano, conforme dispõe o art. 30, VIII, da Constituição Federal.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

E ainda:

“A definição de parâmetros de zoneamento urbano constitui exercício legítimo da competência municipal prevista no art. 30, VIII, da CF/88.”

No plano infraconstitucional, o **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)** reafirma e concretiza essa competência municipal ao estabelecer, em seu art. 5º, que a **gestão do solo urbano é atribuição primária do Município**, vinculada aos objetivos da política urbana e às diretrizes do Plano Diretor Municipal.

Por fim, a própria **Lei Orgânica do Município de Pirassununga** consagra, em seus **art. 5º**, a competência do Município para:

- Elaborar seu Plano Diretor e leis correlatas;
- Regular o uso do solo urbano e rural;
- Controlar o parcelamento e a edificação;
- Delimitar zonas de interesse social e ambiental;
- Estabelecer restrições e incentivos de natureza urbanística.

Assim, sob o aspecto da **competência legislativa**, não restam dúvidas quanto à legitimidade jurídico-constitucional do Município de Pirassununga para alterar sua Lei Complementar de Zoneamento, desde que observadas as normas gerais da União e do Estado de São Paulo, bem como os princípios do planejamento integrado, da função social da propriedade e da gestão democrática da cidade.

✓ **Conformidade com a Legislação Federal**

A proposta de alteração da Lei Complementar nº 184/2022 encontra-se estreitamente vinculada à necessidade de **compatibilização do ordenamento territorial**



municipal com as diretrizes estabelecidas por normas gerais federais que tratam da política urbana, do direito urbanístico, da liberdade econômica, da simplificação do ambiente de negócios e do tratamento favorecido às microempresas e empresas de pequeno porte. Dentre as normas federais com impacto direto e imediato na legislação municipal de zoneamento destacam-se:

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

O Estatuto da Cidade, instituído pela Lei nº 10.257/2001, **regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal** e estabelece o marco jurídico-urbanístico fundamental para a atuação dos Municípios na definição e execução da política de ordenamento territorial. Trata-se de **lei nacional de normas gerais de direito urbanístico**, de observância obrigatória pelos entes locais (art. 3º, I).

O **Projeto de Lei Complementar que altera a LC nº 184/2022**, ao revisar dispositivos sobre uso do solo urbano, parâmetros urbanísticos, permissibilidade de atividades econômicas e redefinição de zonas, **incide diretamente no campo normativo do Estatuto da Cidade** e, portanto, sua conformidade deve ser aferida à luz dos seguintes eixos:

a. Diretrizes Gerais da Política Urbana (art. 2º)

O projeto se alinha a diversos princípios fundantes do Estatuto da Cidade, notadamente:

- **Gestão democrática da cidade** mediante a participação da população (art. 2º, II), ainda que a fragilidade na comprovação documental da audiência pública e a ausência da institucionalização do Conselho da Cidade ainda requeiram correções procedimentais;

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- **Promoção de condições urbanísticas apropriadas para o exercício das atividades econômicas locais** (art. 2º, IV), inclusive por meio da flexibilização de zonas e da introdução das categorias de “uso tolerável” e “uso desconforme”, condizentes com a complexidade funcional dos centros urbanos;
- **Garantia do direito à cidade sustentável e à função social da propriedade urbana** (art. 2º, I e III), na medida em que o projeto propõe um ordenamento territorial mais coerente com a morfologia urbana e com a realidade social e produtiva local;
- **Ordenação e controle do uso do solo** (art. 2º, VI), com a preocupação expressa em evitar usos incompatíveis, impactos negativos ao meio ambiente e atividades de alto impacto sem a devida previsão de infraestrutura e controle.

b. Instrumentos de Gestão Urbanística (arts. 4º e 5º)

A proposta também encontra respaldo técnico nos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, em especial:

- **Zoneamento urbano e ambiental** (art. 4º, III, “b” e “c”), utilizado como instrumento de estruturação das zonas urbanas da sede e do distrito de Cachoeira de Emas;
- **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV** (art. 4º, VI), cuja exigência é mantida na redação do art. 52 do projeto como condição para concessão de licença urbanística a atividades classificadas como “CS4 – específicas”;
- **Função social da propriedade urbana e uso sustentável do território** (arts. 5º a 10), cujo conteúdo é respeitado na medida em que o novo zoneamento prevê critérios objetivos para usos residenciais, comerciais e industriais, inclusive



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

vinculando a permissibilidade ao enquadramento em faixas de impacto da CETESB (categorias I1 a I4).

c. Participação Popular e Controle Social (arts. 43 a 45)

O Estatuto impõe a obrigatoriedade de **audiências públicas e consultas a órgãos colegiados** (arts. 43 e 44) sempre que houver:

- Alterações em planos diretores;
- Revisão de leis de uso e ocupação do solo;
- Impactos territoriais de significativa abrangência.

Embora o projeto mencione a realização de audiência pública e preveja, no novo art. 61 da LC nº 184/2022, a **manifestação obrigatória do Conselho da Cidade como requisito para futuras alterações legislativas**, verifica-se que:

- O **Conselho da Cidade ainda não está formalmente regulamentado**, o que compromete a legitimidade da instância participativa prevista no Plano Diretor.

A proposta de alteração da LC nº 184/2022 apresenta **congruência substancial com as diretrizes, princípios e instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade**, tanto na perspectiva da:

- **organização racional do espaço urbano;**
- quanto da **adaptação normativa ao dinamismo social e econômico local;**
- e da **instrumentalização de políticas públicas de urbanização, regularização fundiária e mobilidade urbana.**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

Contudo, a **ausência da efetiva manifestação do Conselho da Cidade** configura **déficit de conformidade procedimental**, que **não compromete o mérito jurídico da proposta**, mas **impõe a adoção de medidas corretivas** sob pena de vulnerar o princípio da legalidade e da gestão democrática.

Portanto, a aprovação do projeto **pode ser considerada juridicamente viável**, desde que condicionada:

- à **institucionalização e convocação do Conselho da Cidade**, nos termos do art. 8º, III, da LC nº 181/2022;
- e à manutenção, nas fases subsequentes, da **vinculação do processo legislativo ao conteúdo normativo do Estatuto da Cidade**, respeitando-se os **instrumentos legais e os controles sociais da política urbana**.

2.2. Lei nº 13.874/2019 – Declaração de Direitos de Liberdade Econômica

A Lei nº 13.874/2019, denominada Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, configura-se como norma geral de direito econômico (art. 1º, §4º) e **incide diretamente sobre a atuação normativa e administrativa dos Municípios** nos atos de regulação e liberação da atividade econômica, inclusive nos domínios do direito urbanístico.

Conforme estabelecido em seus arts. 1º a 4º, a referida lei reconhece como **direitos fundamentais de toda pessoa natural ou jurídica**, especialmente de micro e pequenas empresas:

- o exercício de atividade econômica de baixo risco **sem necessidade de atos públicos de liberação** (art. 3º, I);
- a presunção de **boa-fé do particular perante a Administração Pública** (art. 3º, V);



- a vedação à exigência de **medidas compensatórias urbanísticas desproporcionais ou abusivas** (art. 3º, XI);
- a **interpretação pró-liberdade econômica** de normas de ordenação pública, inclusive as de natureza urbanística (art. 1º, §2º).

O Projeto de Lei Complementar que altera a LC nº 184/2022 reflete e concretiza diversas diretrizes da Lei de Liberdade Econômica, a saber:

a. Classificação de usos por grau de impacto e tolerabilidade:

- O art. 29 da minuta passa a classificar os usos como **permitidos, toleráveis ou desconformes**, adotando critério objetivo baseado na **compatibilidade funcional com a vizinhança e infraestrutura existente**.
- Essa classificação permite, na prática, **reduzir exigências burocráticas para usos de baixo risco** e condiciona o licenciamento de usos mais sensíveis a estudos urbanísticos ou ambientais, em consonância com o art. 3º, I e XI da Lei nº 13.874/2019.

b. Adoção da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE:

- O novo art. 55 e seu §1º adotam, como padrão técnico obrigatório, a **CNAE como base para a definição de atividades econômicas** por setor e grau de impacto, conferindo **objetividade, previsibilidade e isonomia ao processo de análise e licenciamento**, conforme art. 4º da Lei nº 13.874/2019.

c. Flexibilização de exigências urbanísticas para usos de baixo impacto:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- Nos novos arts. 54 e 54-A, o projeto prevê que **atividades de uso tolerável e desconforme** poderão ser admitidas desde que atendam a critérios objetivos, mantidas as condições anteriores à nova lei, e não comprometam a ambiência local, o que favorece a **livre iniciativa em áreas urbanas consolidadas**, em respeito ao princípio da proporcionalidade regulatória.

d. Compatibilização com o direito ao desenvolvimento econômico local:

- A proposta confere tratamento mais adequado às **micro e pequenas empresas**, dispensando exigências rígidas de licenciamento prévio para atividades enquadradas como de **baixo risco ou baixo impacto urbanístico**, em consonância com os princípios dos arts. 2º e 3º da Lei nº 13.874/2019 e com o tratamento favorecido previsto na LC nº 123/2006.

O projeto de alteração da LC nº 184/2022 encontra-se **materialmente adequado às disposições da Lei nº 13.874/2019**, especialmente ao:

- **promover a racionalização do licenciamento urbanístico;**
- **valorizar a livre iniciativa e a segurança jurídica no exercício da atividade econômica;**
- **eliminar entraves desproporcionais** à abertura e regularização de empreendimentos compatíveis com o ambiente urbano;
- **alinhar o zoneamento municipal com padrões técnicos objetivos e isonômicos**, especialmente ao adotar a CNAE e a classificação CETESB como bases referenciais.

Contudo, para garantir **plena conformidade normativa e segurança jurídica institucional**, recomenda-se que o Município:



- **regulamente por ato normativo complementar** as atividades classificadas como de “baixo risco” com base nas diretrizes do CGSIM, nos termos do art. 3º, §1º, da Lei nº 13.874/2019;
- **evite imposições genéricas de medidas mitigatórias excessivas**, especialmente no que tange à exigência de TAC e EIV para atividades cujo impacto seja comprovadamente irrelevante, conforme vedação expressa do art. 3º, XI, da Lei.

2.3. Lei nº 14.195/2021 – Melhoria do Ambiente de Negócios

A **Lei nº 14.195/2021**, resultante da conversão da Medida Provisória nº 1.040/2021, integra o programa normativo federal voltado à **desburocratização do ambiente de negócios no Brasil**, promovendo alterações significativas na **Lei nº 11.598/2007**, que instituiu a **Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios – Redesim**.

Entre as inovações de maior impacto para a legislação urbanística local, destaca-se o **art. 6º-A da Lei nº 11.598/2007**, inserido pela Lei nº 14.195/2021, o qual determina expressamente que:

“O licenciamento de atividades classificadas como de médio risco será realizado por meio da emissão automática de alvará de funcionamento e das licenças pertinentes, mediante assinatura de termo de ciência e responsabilidade do requerente.” (art. 6º-A, caput)

Essa norma de caráter nacional **impõe aos entes federativos, inclusive Municípios, a adoção de procedimento automatizado e simplificado para atividades econômicas de risco não elevado**, com fundamento nas diretrizes classificatórias do CGSIM, nos termos do **art. 5º-A** da mesma Lei.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

O **Projeto de Lei Complementar em análise** incorpora de forma **substancialmente adequada** os princípios e mecanismos previstos na Lei nº 14.195/2021, especialmente no que se refere à:

a) Eliminação de classificações subjetivas e desatualizadas:

A proposta revoga expressões imprecisas como “atividade incômoda”, “uso problemático” ou “perigoso”, substituindo-as por **classificações técnicas baseadas na CNAE** (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e na **tipologia de impacto ambiental da CETESB (I1 a I4)**, promovendo **racionalidade e previsibilidade administrativa**, conforme arts. 5º-A e 6º-A da Lei nº 11.598/2007, com a redação dada pela Lei nº 14.195/2021.

b) Licenciamento simplificado e integração à Redesim:

Ao permitir a **regularização de “usos toleráveis” e “usos desconformes”** mediante critérios objetivos e estudos técnicos adequados ao impacto, o projeto se alinha ao art. 6º-A da Lei nº 11.598/2007, que exige dos Municípios a **emissão automática de alvarás e licenças para atividades de médio risco**, mediante **autodeclaração e termo de responsabilidade do empresário**.

O art. 54 do projeto, ao vincular a aprovação de usos toleráveis e desconformes à avaliação técnica proporcional ao impacto urbano, **viabiliza a integração à plataforma Redesim e à matriz nacional de risco do CGSIM**, promovendo **eficiência administrativa, compatibilidade normativa e incentivo ao desenvolvimento local**.

c) Institucionalização da classificação de risco:

Os arts. 55 e 55-A do projeto determinam a **adoção da CNAE como padrão oficial** para a classificação das atividades econômicas e preveem a necessidade de **adequação da legislação municipal sempre que houver atualização nacional**. Essa previsão **atende integralmente ao art. 5º-A da Lei nº 11.598/2007**, que estabelece a classificação de risco



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

nacional do CGSIM como referência subsidiária obrigatória na ausência de norma local específica.

O projeto de lei complementar encontra-se **plenamente compatível com os objetivos e dispositivos da Lei nº 14.195/2021**, na medida em que:

- **Moderniza a legislação urbanística** ao eliminar conceitos jurídicos indeterminados e utilizar classificações técnicas atualizadas;
- **Facilita a legalização e o licenciamento de empresas** com base em risco objetivo, alinhando-se à **Redesim** e às resoluções do **CGSIM**;
- **Promove segurança jurídica, redução de burocracia e estímulo à livre iniciativa** sem comprometer o controle urbanístico e o equilíbrio ambiental;
- **Estabelece bases legais e técnicas para emissão automatizada de licenças**, conforme exigido pela legislação federal, inclusive para atividades classificadas como de risco médio, respeitados os limites de competência constitucional do Município.

2.4. [Lei Complementar nº 123/2006 – Estatuto Nacional da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte](#)

A **Lei Complementar nº 123/2006** estabelece normas gerais para assegurar **tratamento jurídico diferenciado, simplificado e favorecido** às microempresas e empresas de pequeno porte (MPes), em todos os entes federativos, conforme previsto no art. 146, III, “d”, da Constituição Federal.



Essa determinação impõe aos Municípios o dever de adotar **parâmetros urbanísticos compatíveis com a realidade e a escala de funcionamento das MPEs**, evitando restrições regulatórias excessivas ou impeditivas à sua atividade.

A análise do **Projeto de Lei Complementar que altera a LC nº 184/2022** evidencia **congruência normativa e funcional com os dispositivos da LC nº 123/2006**, especialmente no que se refere aos seguintes pontos:

a) Previsão normativa do uso tolerável e desconforme transitório:

- O **art. 29 e seus §§1º a 3º** introduzem as figuras jurídicas de **uso tolerável e uso desconforme**, permitindo a manutenção de atividades preexistentes ou de baixo impacto em zonas residenciais ou mistas, sob condição de adequação ou regularização gradual;
- Essa flexibilização viabiliza a **inclusão urbana das MPEs**, respeitando os limites ambientais e urbanísticos locais, e coíbe práticas de exclusão econômica por motivos meramente formais, em consonância com o §3º do art. 1º da LC nº 123/2006.

b) Adoção de critérios proporcionais e objetivos de impacto:

- Os **arts. 14 a 18 e 47, III a V**, classificam os usos econômicos com base na **CNAE e nos níveis de incomodidade (I1 a I4)** da CETESB, promovendo isonomia e **previsibilidade para microempresas**;
- O enquadramento de **microindústrias nas categorias I1 e I2**, conforme arts. 16 a 18, garante que tais empreendimentos possam ser autorizados em áreas não exclusivamente industriais, respeitados os limites de impacto, o que estimula a **descentralização econômica e a formalização de negócios de bairro**.



c) Incentivo à formalização e redução da informalidade:

- Ao criar caminhos de **regularização técnica e administrativa** para usos em desacordo formal com a norma vigente, mas compatíveis com o território, o projeto promove a **emergência regulada de pequenos negócios locais**, fundamental para o desenvolvimento econômico urbano sustentável.

d) Compatibilidade com o dever de simplificação e desburocratização:

- A proposta é compatível com os princípios da LC nº 123/2006, **complementando a aplicação da Lei nº 13.874/2019 (Liberdade Econômica)** e da Lei nº 14.195/2021 (Redesim), ao permitir que MPEs se estabeleçam e se regularizem com base em procedimentos proporcionais, claros e objetivos, evitando exigências onerosas e injustificadas.

A proposta legislativa **alinha-se substancialmente à Lei Complementar nº 123/2006**, ao:

- Prever instrumentos urbanísticos adequados à escala das micro e pequenas empresas;
- **Reduzir barreiras de entrada e manutenção de empreendimentos de baixo impacto** em áreas urbanas consolidadas;
- Estimular a **formalização de negócios e o empreendedorismo popular**, especialmente em bairros periféricos e zonas de transição;
- Cumprir o dever constitucional de promoção do desenvolvimento econômico local e regional (CF, art. 170, IX).

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

Recomenda-se, entretanto, que o Município complemente a conformidade normativa mediante:

- **Regulamentação administrativa específica para MPes**, prevendo critérios de autorização e procedimentos simplificados;
- Inclusão expressa, nos Anexos Técnicos e Tabelas de Zoneamento, da **possibilidade de uso por microempresas em zonas residenciais**, quando compatível com o impacto gerado.

A proposta de alteração da **Lei Complementar nº 184/2022** apresenta compatibilidade jurídica substancial e material com o conjunto normativo federal aplicável à política urbana e ao ambiente de negócios, evidenciando um esforço institucional legítimo, tecnicamente embasado e constitucionalmente orientado de:

- **Harmonizar o ordenamento territorial local com as normas gerais de direito urbanístico e os princípios da função social da cidade e da propriedade** (art. 182 da CF c/c Lei nº 10.257/2001);
- **Adequar o zoneamento municipal à realidade socioeconômica contemporânea**, superando critérios urbanísticos obsoletos, indeterminados ou excessivamente restritivos;
- **Incorporar os preceitos da liberdade econômica, da boa-fé do particular, da simplificação administrativa e da proporcionalidade regulatória**, nos termos da Lei nº 13.874/2019;
- **Viabilizar a emissão automatizada de licenças urbanísticas** com base em classificação de risco técnico objetiva, conforme o disposto no **art. 6º-A da Lei nº**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

11.598/2007, introduzido pela **Lei nº 14.195/2021**, e alinhando-se à política nacional de desburocratização;

- **Fomentar o desenvolvimento e a formalização das micro e pequenas empresas**, especialmente em zonas urbanas consolidadas, conforme preceitua a **Lei Complementar nº 123/2006**, promovendo inclusão produtiva, geração de renda e segurança jurídica urbanística.

Trata-se, assim, de uma proposta que, sob o ponto de vista material, **respeita e concretiza os objetivos constitucionais do desenvolvimento urbano sustentável, da liberdade de iniciativa responsável e da valorização do território como espaço plural e funcionalmente integrado.**

Contudo, para que essa compatibilidade normativa se traduza em plena **validade jurídico-formal, eficácia legislativa e resiliência institucional**, impõe-se a **adoção de medidas procedimentais corretivas**, a fim de garantir a integridade do processo legislativo e a mitigação de riscos de nulidade ou questionamento jurídico:

- a. **Regulamentação e instalação formal do Conselho da Cidade**, instância prevista no art. 8º da LC nº 181/2022 (Plano Diretor) e exigida pelo Estatuto da Cidade como instrumento obrigatório de gestão democrática;
- b. **Revisão final da redação da proposta legislativa à luz da Lei Complementar nº 95/1998**, com vistas à padronização da estrutura normativa, numeração dos dispositivos, precisão terminológica e clareza redacional.

A adoção tempestiva dessas providências garantirá a conformidade integral da proposta tanto sob o ponto de vista **material quanto formal**, consolidando um marco jurídico-urbanístico seguro, moderno e promotor do **interesse público local, do desenvolvimento ordenado e da segurança jurídica administrativa.**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

✓ Conformidade com a Legislação Estadual

A legislação estadual paulista estabelece **parâmetros complementares ao direito urbanístico federal**, especialmente no que tange ao **zoneamento industrial, proteção ambiental, controle de impactos urbanísticos, parcelamento do solo e compatibilidade locacional de empreendimentos com o meio ambiente**.

A atuação do Município no exercício de sua competência suplementar deve observar os **limites estabelecidos pelas normas gerais e especiais do Estado de São Paulo**, garantindo coerência normativa vertical e **segurança jurídica no controle urbanístico**.

No presente caso, o Projeto de Lei Complementar que visa alterar a LC nº 184/2022 demonstra **nível satisfatório de compatibilidade com os seguintes diplomas estaduais relevantes**:

3.1. Lei Estadual nº 5.597/1987 – Zoneamento Industrial do Estado de São Paulo

A **Lei Estadual nº 5.597, de 6 de fevereiro de 1987**, estabelece as bases normativas e técnicas para a organização do **zoneamento industrial** no território do Estado de São Paulo (exceto Região Metropolitana da Grande SP), definindo categorias específicas de zonas industriais e sua relação com os **níveis de risco ambiental das atividades econômicas**.

Nos termos do seu **art. 1º, §§1º e 3º**, as zonas industriais devem ser instituídas por lei municipal, **em compatibilidade com os critérios estaduais**, classificando-se como:

- Zonas de Uso Estritamente Industrial (ZEI-I e ZEI-II);
- Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI-I e ZUPI-II);
- Zonas de Uso Diversificado (ZUD-I e ZUD-II).

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

Além disso, o **art. 5º da Lei nº 5.597/1987** determina que as indústrias sejam classificadas com base no seu **grau de risco ambiental**, segundo a seguinte gradação:

- **I1** – Indústrias virtualmente sem risco ambiental;
- **I2** – Indústrias de risco ambiental leve;
- **I3** – Indústrias de risco ambiental moderado;
- **I4** – Indústrias de risco ambiental alto;
- **I5** – Indústrias de altíssimo impacto (ex: petroquímicas, nucleares).

Essas classificações, amplamente utilizadas pela **CETESB**, são referência obrigatória para a definição de permissividade de uso industrial nos instrumentos de ordenamento territorial municipal.

A proposta de alteração da LC nº 184/2022 **alinha-se expressamente às diretrizes da legislação estadual**, conforme se observa nos seguintes aspectos:

a) Incorporação da classificação por risco ambiental (I1 a I4):

O projeto adota como parâmetro direto a **classificação da CETESB**, inclusive com menção expressa a essa gradação nos arts. 14 a 18, e 47, IV. Essa incorporação promove:

- **Uniformização conceitual com a legislação estadual;**
- **Previsibilidade para empreendedores e analistas técnicos;**
- **Facilidade para obtenção de licenças ambientais junto ao órgão estadual.**

b) Compatibilidade com as tipologias de zoneamento industrial:

Ao definir diferentes zonas industriais (ZI1 a ZI4), o projeto municipal estabelece, em tabelas técnicas anexas, a **compatibilidade entre cada zona e o nível de risco admitido**, conforme segue:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- **ZI1** – Indústrias de impacto I1 permitidas;
- **ZI2** – I1 e I2;
- **ZI3** – I1 a I3;
- **ZI4** – I1 a I4;

Essa correspondência respeita o critério de gradação de risco do art. 5º, §1º, da Lei Estadual nº 5.597/1987 e o princípio da **adequação locacional das atividades segundo sua carga poluidora e grau de incomodidade**.

c) Atendimento aos critérios técnicos de proteção ambiental e ordenamento urbano:

A proposta prevê, nos arts. 54, 54-A e 56, mecanismos de mitigação de impacto, exigência de **TAC** (Termo de Ajustamento de Conduta), estudos prévios e **restrição de expansão de uso desconforme**, o que reforça a **aderência à política estadual de contenção da poluição e proteção dos recursos naturais**, conforme previsto nos arts. 2º, 5º e 9º da Lei nº 5.597/1987.

A proposta legislativa demonstra **plena aderência material e técnica à Lei Estadual nº 5.597/1987**, nos seguintes termos:

- **Adota a classificação obrigatória por risco ambiental (I1 a I4)** como critério de zoneamento e licenciamento;
- **Estabelece zonas industriais municipalmente definidas** compatíveis com os graus de risco permitidos pela legislação estadual;
- **Promove a compatibilidade entre o licenciamento ambiental estadual (via CETESB) e o licenciamento urbanístico municipal;**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- **Evita sobreposição de normas conflitantes ou indevidas restrições** que comprometeriam a obtenção de licenças e o desenvolvimento regular do território.

A proposta também representa uma **convergência normativa e técnica entre o planejamento urbano local e a política de gestão territorial e ambiental do Estado de São Paulo**, fortalecendo o princípio da **coordenação federativa** e da **segurança jurídica para o setor produtivo**.

3.2. Lei Estadual nº 6.134/1988 – Proteção das Águas Subterrâneas

A **Lei Estadual nº 6.134/1988** institui a **política estadual de proteção dos depósitos naturais de águas subterrâneas**, com fundamento na necessidade de preservação dos aquíferos, manutenção do equilíbrio físico-químico-biológico dos recursos hídricos subterrâneos e prevenção da contaminação ambiental.

Seu art. 6º é explícito ao exigir que a **implantação de distritos industriais ou grandes empreendimentos que demandem uso de águas subterrâneas** seja precedida de **estudos hidrogeológicos**, com avaliação técnica da viabilidade e sustentabilidade da captação:

"Art. 6º – A implantação de distritos industriais e de grandes projetos [...] deverá ser precedida de estudos hidrogeológicos para a avaliação das reservas e do potencial dos recursos hídricos e para o correto dimensionamento do abastecimento, sujeitos à aprovação pelos órgãos competentes."

Já o **art. 9º da mesma lei** determina que, **quando necessário**, o poder público deverá instituir **áreas de proteção aos locais de captação de águas subterrâneas**, visando à conservação e ao uso racional dos recursos hídricos.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

Embora o **Projeto de Lei Complementar analisado** não trate expressamente de zonas de recarga do Aquífero Guarani ou de outras áreas de proteção hídrica subterrânea, observa-se que:

a) O projeto não autoriza, de forma genérica, usos incompatíveis com a proteção ambiental:

- A nova redação do art. 29 da LC nº 184/2022 estabelece critérios para classificação de **usos conformes, toleráveis e desconformes**, com possibilidade de restrição técnica;
- Áreas de especial interesse ambiental — como **zonas de preservação ambiental (ZPA)** e **zonas de amortecimento (ZAM)** — permanecem preservadas, com parâmetros de ocupação restritivos e exigência de estudos prévios (ex: EIV, TAC e análise técnica da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente).

b) A proposta adota exigências compatíveis com o princípio da precaução ambiental:

- O art. 54 da proposta reforça que a **licença edilícia ou de funcionamento de usos toleráveis ou desconformes** dependerá de estudos específicos de impacto, inclusive com possibilidade de mitigação e compensação formalizada por **Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)**;
- A regulamentação da **taxa de permeabilidade mínima** nas zonas urbanas (entre 10% e 20%), prevista no art. 8º do projeto, auxilia na **recarga do lençol freático**, protegendo a integridade dos aquíferos subterrâneos.

c) O projeto pode ser aperfeiçoado com dispositivos específicos voltados à proteção hidrogeológica:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- Considerando que parte do território de Pirassununga **se insere em áreas de recarga do Aquífero Guarani**, conforme estudos geotécnicos regionais, recomenda-se que o Município, com suporte técnico da **Secretaria de Meio Ambiente e consultores especializados**, avalie a possibilidade de:

- Delimitar **zonas de proteção às águas subterrâneas (ZPAS)**;
- Integrar ao Anexo III do projeto **mapas hidrogeológicos georreferenciados**;
- Inserir cláusulas condicionantes específicas nos parâmetros urbanísticos de zonas que coincidam com áreas de captação e recarga.

O projeto em exame, embora **não contenha dispositivos específicos voltados diretamente à proteção das águas subterrâneas**, mostra-se **materialmente compatível com os preceitos da Lei Estadual nº 6.134/1988**, na medida em que:

- Mantém e regula zonas ambientalmente sensíveis;
- Subordina usos urbanos impactantes a exigências técnicas e estudos prévios;
- Aplica critérios urbanísticos que preservam, indiretamente, a capacidade de infiltração e recarga do solo.

Recomenda-se, contudo, **como medida de prudência e segurança jurídica-ambiental**, que o Município:

- **Identifique e delimite áreas de recarga e captação no território**, com base em estudos geotécnicos;
- **Inclua mecanismos de proteção hidrogeológica específicos** nas zonas sensíveis;

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- **Estabeleça diálogo institucional com a CETESB, DAEE e demais órgãos estaduais competentes**, a fim de compatibilizar o zoneamento urbano com os planos estaduais de gestão de recursos hídricos subterrâneos.

3.3. [Lei Estadual nº 9.509/1997 – Política Estadual do Meio Ambiente e Decreto nº 47.400/2002](#)

A **Lei Estadual nº 9.509/1997**, que institui a **Política Estadual do Meio Ambiente** no Estado de São Paulo, estabelece princípios, objetivos e instrumentos voltados à preservação, controle, recuperação e desenvolvimento ambiental sustentável, em consonância com o art. 225 da Constituição Federal e o art. 193 da Constituição do Estado de São Paulo.

O respectivo regulamento, o **Decreto nº 47.400/2002**, disciplina o **procedimento de licenciamento ambiental no âmbito estadual**, aplicável também aos Municípios por força da integração ao **SEAQUA – Sistema Estadual de Administração da Qualidade Ambiental**.

A proposta de alteração da LC nº 184/2022 revela **aderência substancial** aos fundamentos e exigências do sistema ambiental paulista, especialmente nos seguintes pontos:

a) Respeito à função socioambiental do território (art. 2º, caput e incisos I, IV, XV e XVI da Lei nº 9.509/1997):

O projeto reafirma a estruturação do território em zonas urbanas, industriais, ambientais e de amortecimento, atribuindo a cada uma das zonas **regras específicas de uso e parâmetros urbanísticos diferenciados**, conforme observado nas Tabelas do Anexo III (p. ex., taxa de permeabilidade mínima, restrição de usos industriais poluentes em áreas sensíveis, gabarito, coeficientes de aproveitamento e afastamentos)



3.4. Lei Estadual nº 12.233/2006 – Diretrizes para Áreas de Mananciais

A **Lei Estadual nº 12.233/2006**, embora voltada especificamente à Bacia Hidrográfica do Guarapiranga e à Região Metropolitana de São Paulo, configura-se como **referência técnico-normativa de elevado valor paradigmático** para os Municípios paulistas, ao estabelecer critérios rigorosos para:

- **disciplinamento do uso e ocupação do solo** em áreas sensíveis à proteção hídrica;
- **controle de adensamento urbano**;
- **aplicação de parâmetros urbanísticos voltados à sustentabilidade**;
- **e integração do planejamento urbano com a gestão de recursos hídricos.**

Apesar de Pirassununga não integrar formalmente as APRMs disciplinadas pela referida lei, é recomendável — nos termos do art. 30 da própria LC nº 184/2022 e dos princípios da precaução e prevenção ambiental — a **aplicação subsidiária das diretrizes da Lei nº 12.233/2006**, como suporte à gestão territorial e ambiental do Município.

A Lei nº 12.233/2006 traz elementos normativos relevantes que **podem e devem ser incorporados no ordenamento local como parâmetro técnico**, mesmo que não vinculantes, em especial no que diz respeito:

a) À regulamentação de zonas de transição e amortecimento ambiental:

O projeto de lei municipal prevê, no art. 8º, §§2º a 4º, e nos dispositivos que tratam de **Zonas de Preservação Ambiental (ZPA)**, **Zonas de Amortecimento (ZAM)** e áreas de entorno de bens tombados, mecanismos que refletem o modelo de zonificação da Lei nº 12.233/2006, como:

- **Subáreas de Ocupação Dirigida (SOD) e de Urbanização Controlada (SUCt);**



- Estabelecimento de **coeficiente de aproveitamento, taxa de impermeabilização e taxa mínima de permeabilidade**, conforme o art. 18 da Lei estadual;
- Incentivo à **retenção de águas pluviais e ao uso de tecnologias de infiltração** no solo.

b) À proteção preventiva de zonas rurais e zonas de expansão urbana:

O projeto municipal mantém zonas classificadas como “Rural” e “ZER2” (Zona Estritamente Residencial com baixa densidade) com parâmetros mais restritivos, o que se aproxima dos critérios estabelecidos para as **Subáreas de Baixa Densidade (SBD)** da Lei nº 12.233/2006:

- **Coeficiente de aproveitamento reduzido ($\leq 0,3$);**
- **Taxa de permeabilidade mínima de 60% a 80%;**
- Incentivo à ocupação com atividades de baixa carga poluidora (turismo, agricultura familiar, ecoturismo etc).

c) À adoção de mecanismos compensatórios para usos em zonas sensíveis:

A proposta da LC nº 184/2022 incorpora, nos arts. 54 a 56, a exigência de **Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV)** e de **TACs ambientais como condição de funcionamento**, o que guarda paralelismo com os **mecanismos de compensação urbanística e ambiental previstos nos arts. 8º e 30 da Lei nº 12.233/2006**, utilizados para mitigar impactos sobre a qualidade da água e as funções ecológicas do solo.

A aplicação analógica da Lei nº 12.233/2006 é **juridicamente válida e tecnicamente recomendável** como **norma-modelo**, mesmo fora das APRMs, em razão de sua:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

- **racionalidade ambiental urbanística;**
- **potencial orientador para elaboração de parâmetros mais restritivos** nas zonas frágeis do território de Pirassununga;
- **e conformidade com os princípios constitucionais da função socioambiental da propriedade, desenvolvimento sustentável e prevenção do dano ambiental.**

A proposta de alteração da LC nº 184/2022 **demonstra alinhamento parcial com os paradigmas da Lei nº 12.233/2006**, mas poderá ser **fortalecida** com a:

- **inserção de limites mais rigorosos de impermeabilização em zonas sensíveis;**
- **delimitação cartográfica de zonas de recarga ou de proteção hídrica indireta;**
- **implantação de parâmetros especiais de controle de adensamento e de usos em áreas de transição rural-urbana.**

3.5. Resolução SMA nº 31/2009 – Supressão de Vegetação para Parcelamento do Solo

A **Resolução SMA nº 31/2009** estabelece os **procedimentos e condicionantes ambientais** aplicáveis à **supressão de vegetação nativa** em parcelamentos do solo e edificações localizadas **dentro do perímetro urbano**, com fundamento na legislação federal (Leis nº 4.771/1965, 11.428/2006 e Decreto nº 6.660/2008) e nas resoluções CONAMA correlatas.

Trata-se de norma **tecnicamente vinculante** para os municípios paulistas, inclusive para Pirassununga, que deve ser observada tanto nos processos de licenciamento ambiental quanto nas **normas municipais de uso e ocupação do solo**, especialmente quando se trata de **zonas ambientalmente sensíveis ou de expansão urbana**.

Rua Galício Del Nero, 51, Centro, caixa postal 128 – 13631-904 - (19) 3565-8028 – fax (19) 3561-1398

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

O projeto de alteração da LC nº 184/2022 revela **aderência parcial às exigências da Resolução SMA nº 31/2009**, sendo possível destacar os seguintes pontos positivos:

a) Manutenção e delimitação das Zonas de Proteção Ambiental (ZPA):

- As ZPAs estão mantidas na estrutura de zoneamento e contempladas nas tabelas do Anexo III do projeto.
- Tais zonas são destinadas a proteger a vegetação remanescente, limitar o adensamento e estabelecer parâmetros urbanísticos mais restritivos (ex: permeabilidade mínima de 50% e taxa de ocupação de 50%, conforme Tabela 3 – Zona de Amortecimento)

A proposta de alteração da **Lei Complementar nº 184/2022** revela **compatibilidade jurídica material e técnica substancial com a legislação urbanística e ambiental do Estado de São Paulo**, evidenciando o esforço da Administração Municipal em alinhar seu ordenamento territorial às diretrizes estaduais setoriais.

Em especial, destaca-se o mérito institucional da proposta quanto a:

- **Atualização do regime urbanístico local segundo os parâmetros da Lei Estadual nº 5.597/1987**, ao incorporar a classificação CETESB de impacto (I1 a I4) e zonear o uso industrial com base em risco ambiental e funcionalidade;
- **Compatibilização do planejamento urbano com os princípios da Política Estadual do Meio Ambiente (Lei nº 9.509/1997 e Decreto nº 47.400/2002)**, ao prever exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança, condicionamento técnico de usos e vinculação a órgãos ambientais;

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- **Preocupação com a sustentabilidade ecológica e preservação hídrica**, mesmo de forma indireta, mediante manutenção de Zonas de Preservação Ambiental (ZPA), zonas de amortecimento, taxas de permeabilidade e restrição ao adensamento em áreas frágeis — aspectos coerentes com a Lei Estadual nº 6.134/1988 e com as diretrizes da Lei nº 12.233/2006 (em aplicação analógica);
- **Integração parcial à Resolução SMA nº 31/2009**, ao prever exigência de manifestação ambiental prévia e delimitar zonas ambientalmente protegidas nos anexos do zoneamento.

Contudo, para que a proposta atinja **plena conformidade formal, técnica e estratégica com a legislação estadual**, recomenda-se que a Administração complemente o processo com as seguintes medidas:

- **Aperfeiçoamento normativo do texto legal:**
 - Incluir expressamente a exigência de **estudos técnicos para supressão de vegetação nativa**, com base no estágio de regeneração e no art. 3º da Resolução SMA nº 31/2009;
 - Prever mecanismos para **averbação das áreas de preservação permanente ou compensatórias** em cartório, conforme exigência ambiental;
- **Instrumentalização técnica do zoneamento:**
 - **Atualizar e anexar mapas georreferenciados**, com demarcação precisa de zonas ambientais, de risco e de recarga hídrica, conforme padrões do Instituto Geológico e da CETESB;
- **Atuação colaborativa intersetorial:**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- Estabelecer grupo técnico conjunto entre as Secretarias de Planejamento, Meio Ambiente e Obras, com eventual apoio da CETESB, para definir diretrizes específicas para **áreas de fragilidade ecológica, transição rural-urbana e zonas de amortecimento ambiental**;
- **Revisão e harmonização da legislação complementar:**
 - Promover a atualização da legislação urbanística municipal conexa (ex.: Código de Obras, Código Ambiental, normas de arborização e parcelamento), com base nos **padrões e experiências consolidadas da legislação estadual**, de forma a evitar contradições normativas e assegurar segurança jurídica.

Portanto, a proposta legislativa representa um **avanço normativo coerente com os princípios da gestão territorial moderna e ambientalmente responsável**, mas sua **implementação efetiva dependerá de ajustes normativos e operacionais** que consolidem sua compatibilidade com o arcabouço estadual e assegurem a aplicabilidade prática das diretrizes ora incorporadas.

✓ Conformidade com a Legislação Municipal

A análise de conformidade do Projeto de Lei Complementar que visa alterar a Lei Complementar nº 184/2022 deve observar, de modo rigoroso, a **coerência normativa com o ordenamento jurídico do Município de Pirassununga**, em especial com as leis que compõem o núcleo duro da **política municipal de planejamento urbano e ordenamento territorial**.

No caso concreto, o projeto em estudo afeta diretamente ou guarda relação jurídica sistemática com os seguintes diplomas municipais, todos **em vigor**,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

hierarquicamente integrados ao Plano Diretor, e dotados de força normativa relevante para fins de aferição de legalidade:

4.1. Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 181/2022)

O **Plano Diretor Municipal**, instituído pela **LC nº 181/2022**, é o instrumento **básico e vinculante** da política de desenvolvimento urbano e rural do Município (art. 1º), devendo orientar a formulação, revisão e aplicação de todas as demais normas que tratam de uso do solo, parcelamento urbano, parâmetros construtivos e zoneamento (art. 12, I, c).

Em conformidade com o **art. 182 da Constituição Federal**, com o **art. 40 do Estatuto da Cidade** (Lei Federal nº 10.257/2001) e com os arts. **154, 155 e 181 da Constituição do Estado de São Paulo**, a LC nº 181/2022 define como diretrizes estruturantes:

- **A função social da cidade e da propriedade** (arts. 3º, II e 7º a 9º);
- **O desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e equilibrado** (arts. 3º, IV; 5º; 6º, I, II, IV e V);
- **A integração do planejamento urbano com a infraestrutura urbana, o meio ambiente e a mobilidade** (arts. 6º, VI e VIII; 8º, V);
- **A gestão democrática e participativa**, mediante **audiências públicas e atuação do Conselho da Cidade** (arts. 3º, III; 8º, I e II; 13).

A proposta de alteração da LC nº 184/2022 revela **conformidade substancial com os objetivos e fundamentos do Plano Diretor**, na medida em que:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- **Redefine zonas de uso e categorias urbanísticas**, ajustando parâmetros de ocupação, impermeabilização e uso do solo a critérios técnicos e ambientais (arts. 6º e 8º do PD; art. 8º do Projeto);
- **Estabelece regras claras e compatíveis com a função social da propriedade**, notadamente ao permitir usos tolerados, usos não conformes e usos condicionados, assegurando proporcionalidade e segurança jurídica (arts. 7º e 9º do PD; arts. 29 e seguintes do Projeto);
- **Adota o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) e o TAC como instrumentos urbanísticos de condicionamento técnico-jurídico**, coerentes com o art. 12, V, x e art. 38 e seguintes do Plano Diretor;
- **Integra normas técnicas estaduais e nacionais (ex.: CNAE e CETESB)**, promovendo coerência sistêmica e favorecendo a gestão ambiental urbana (arts. 6º, II e IV do PD).

Apesar da adequação material, subsiste **fragilidade procedimental relevante**: o processo de alteração legislativa não foi formalmente acompanhado por **manifestação deliberativa do Conselho da Cidade**, instância consultiva obrigatória nos termos do **art. 13 da LC nº 181/2022** e do **art. 61 do Projeto de Lei Complementar**.

A omissão compromete a **gestão democrática da política urbana**, afrontando um dos pilares do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor. Segundo a legislação vigente:

“A elaboração e/ou revisão das Leis Complementares (...) deverá ocorrer mediante a criação e atuação do Conselho da Cidade, com vista ao planejamento e à gestão democráticos, participativos, descentralizados e transparentes.” (LC nº 181/2022, art. 13)

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

A proposta legislativa está **materialmente compatível com a Lei Complementar nº 181/2022**, respeitando seus princípios estruturantes e incorporando mecanismos técnicos e urbanísticos que favorecem:

- A promoção do uso racional do solo;
- A proteção ambiental urbana;
- A equidade no exercício do direito de construir;
- A adequação normativa à realidade socioeconômica e territorial do Município.

Contudo, recomenda-se a **correção do vício procedimental**, com a **convocação urgente do Conselho da Cidade** e sua manifestação formal no processo legislativo, de modo a assegurar:

- A **legalidade plena** do trâmite;
- A **eficácia democrática e participativa** da política urbana;
- A **resistência institucional da nova legislação** perante eventuais questionamentos jurídicos ou de controle externo.

4.2. Código de Obras e Edificações (Lei Complementar nº 179/2022)

A **Lei Complementar nº 179/2022** estabelece o **Código de Obras e Edificações** do Município de Pirassununga, fixando os **parâmetros técnicos, administrativos e urbanísticos para o licenciamento, regularização, fiscalização e execução de edificações**.

Nos termos do **art. 1º, §1º**, todo projeto urbanístico ou edílio deve observar **integralmente** o Código de Obras, o Plano Diretor (LC nº 181/2022) e a legislação de uso e ocupação do solo (LC nº 184/2022), compondo um sistema integrado de planejamento urbano.

A norma municipal regula aspectos como:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

- **Índices construtivos** (altura máxima, recuos, taxa de ocupação, permeabilidade, coeficiente de aproveitamento – art. 20, III);
- **Exigências de projeto e responsabilidade técnica** (arts. 10 a 13);
- **Normas específicas para fachadas, marquises, sacadas, áreas de estacionamento, circulação e acessibilidade** (arts. 46 a 72);
- **Exigência de alvarás, certidões, habite-se e estudos complementares como o EIV** (arts. 15, 25, 36, 40).

O projeto de revisão da LC nº 184/2022 **não altera diretamente os dispositivos da LC nº 179/2022**, porém **modifica substancialmente a estrutura de zoneamento urbano**, redefinindo zonas, usos e permissividades locacionais. Tais modificações afetam **indiretamente**:

- Os **critérios de análise de projetos edilícios**, especialmente nos itens de conformidade de uso e exigências específicas de mitigação de impactos (ex.: art. 54 e art. 54-A do Projeto e arts. 25 e 26 do Código de Obras);
- Os **parâmetros de aprovação e exigências para licenciamento de obras**, como os vinculados ao uso tolerado, uso desconforme e uso condicionado;
- A **coerência entre os usos permitidos na legislação de zoneamento e os critérios de edificação e ocupação do solo estabelecidos no Código de Obras**, que devem ser mantidos harmonizados para garantir segurança jurídica, evitar nulidades e prevenir sobreposição normativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

Embora haja **compatibilidade formal e ausência de antinomias imediatas**, destaca-se que a **alteração do zoneamento urbano exige necessariamente a revisão correlata dos parâmetros edilícios**, sob pena de:

- Contradições entre o que se permite zonear e o que se permite construir (ex.: usos comerciais tolerados em zonas residenciais com recuos ou permeabilidade incompatíveis);
- Conflitos na aprovação de projetos edilícios, especialmente nos casos de **licenciamento de empreendimentos com impacto urbano** ou localizados em **zonas de transição, proteção ambiental ou de adensamento especial**.

Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Planejamento, em conjunto com a Secretaria de Obras, promova, em etapa posterior, uma **revisão técnica do Código de Obras**, com foco em:

- **Harmonização normativa com o novo zoneamento;**
- Atualização dos **índices construtivos** por tipo de zona e por atividade econômica;
- Integração com os **instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor** (ex.: EIV, TAC, Operações Urbanas Consorciadas);
- Estabelecimento de **normas compatíveis com o incentivo à liberdade econômica, à sustentabilidade urbana e à função social da cidade**.

A proposta legislativa **está formal e materialmente compatível com o Código de Obras vigente (LC nº 179/2022)**. No entanto, a **interdependência sistêmica entre o zoneamento e o licenciamento edilício** exige uma **atualização técnica e normativa complementar** do Código de Obras, de modo a garantir:



- Coerência normativa;
- Eficácia na aplicação das permissividades e restrições por zona;
- Segurança jurídica nos procedimentos administrativos de licenciamento, aprovação e fiscalização de edificações no Município.

4.3. Plano Municipal de Mobilidade Urbana (Lei Complementar nº 201/2023)

A **Lei Complementar nº 201/2023** estabelece o **Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Pirassununga**, instrumento legal e técnico vinculado à política de desenvolvimento urbano (art. 1º), com vistas à **integração dos modais de transporte, redução das desigualdades de acesso e promoção de uma cidade sustentável, segura e acessível**.

Nos termos da legislação e do **art. 182 da Constituição Federal**, bem como do **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**, o Plano de Mobilidade Urbana deve articular-se com:

- O **Plano Diretor** (LC nº 181/2022);
- A legislação de **uso do solo** (LC nº 184/2022);
- O **Código de Obras** (LC nº 179/2022);
- As **normas nacionais e estaduais sobre acessibilidade, transporte e circulação urbana**.

Entre suas diretrizes estruturantes, destacam-se (arts. 5º e 6º da LC nº 201/2023):

- **Acessibilidade universal e mobilidade sustentável;**
- **Prioridade ao transporte coletivo e não motorizado;**



- **Gestão democrática, planejamento integrado e desenvolvimento urbano equilibrado;**
- **Promoção da equidade no uso do espaço urbano e do transporte público.**

A proposta legislativa sob análise **alinha-se substancialmente aos objetivos e diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana**, especialmente no que tange à:

- **Reclassificação de zonas urbanas e uso misto inteligente**, favorecendo o adensamento em áreas dotadas de infraestrutura viária adequada (art. 7º, III da LC nº 201/2023);
- **Integração entre zoneamento e planejamento da mobilidade**, evitando a dispersão urbana, fortalecendo os polos urbanos e os eixos estruturantes;
- **Mitigação dos impactos da circulação urbana**, por meio da previsão de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) e do uso condicionado conforme art. 54 da nova redação proposta;
- **Estímulo à mobilidade não motorizada**, considerando a proximidade entre moradia, trabalho e serviços, conforme princípios da cidade compacta e sustentável.

Apesar da adequação estrutural, **eventuais impactos sobre a circulação, acessibilidade e saturação da infraestrutura viária** em determinadas zonas de transição devem ser avaliados com base em:

- **Estudos técnicos prévios de impacto viário e acessibilidade**, exigíveis nos termos dos arts. 9º a 21 da LC nº 201/2023;



- **Mapeamento atualizado dos eixos de mobilidade** e sua sobreposição com as zonas de uso propostas;
- **Participação dos Conselhos e audiências públicas**, nos termos dos arts. 8º, 39 e 41 da LC nº 201/2023, assegurando gestão democrática e controle social do planejamento.

Recomenda-se que a Administração complemente a tramitação do projeto com:

- **Nota técnica da Secretaria de Mobilidade ou Planejamento**, avaliando a compatibilidade do novo zoneamento com a capacidade da malha viária;
- **Incorporação de critérios de acessibilidade universal e infraestrutura cicloviária** nos instrumentos de licenciamento para zonas de uso condicionado;
- **Integração de mapas georreferenciados de mobilidade** aos anexos da lei, compatíveis com a territorialidade do zoneamento proposto.

O projeto de alteração da LC nº 184/2022 encontra-se **materialmente compatível com a Lei Complementar nº 201/2023**, promovendo:

- A racionalização do uso do solo urbano;
- A promoção da mobilidade sustentável e acessível;
- A integração entre o planejamento territorial e o sistema de transportes.

Contudo, a plena eficácia da proposta exige a articulação institucional e técnica com o Sistema Municipal de Mobilidade Urbana, de modo a garantir o equilíbrio entre ocupação do solo e fluidez da circulação, **conforme previsto na LC nº 201/2023, especialmente em seus arts. 6º, 7º, 9º e 40.**



4.4. Plano Municipal de Saneamento Básico (Lei Ordinária nº 6.221/2023)

A **Lei Ordinária nº 6.221/2023** aprova o **Plano Municipal de Saneamento Básico de Pirassununga**, nos termos da Política Nacional de Saneamento Básico (Lei Federal nº 11.445/2007), regulamentando e organizando a atuação do Município nos seguintes eixos:

- **Abastecimento de água potável;**
- **Coleta e tratamento de esgoto sanitário;**
- **Drenagem e manejo das águas pluviais urbanas;**
- **Limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.**

Conforme os arts. 1º a 4º da Lei Municipal, o Plano rege-se por princípios de **precaução, prevenção, gestão integrada, proibição de retrocesso legal, universalização e controle social**, vinculando-se diretamente à política urbana e ambiental do Município.

A proposta legislativa sob exame, ao reestruturar zonas urbanas e reclassificar usos do solo, **gera impactos relevantes sobre a infraestrutura de saneamento básico existente e projetada**, ainda que de forma indireta.

Entretanto, observa-se que:

- O projeto **mantém a exigência de avaliação ambiental e de viabilidade técnica nos casos de uso condicionado ou empreendimentos de impacto** (art. 54 da LC nº 184/2022, com nova redação);
- **Não há sobreposição normativa entre as permissividades urbanísticas e os parâmetros do sistema de saneamento**, sendo que a legislação de zoneamento não afasta, suspende ou desobriga o atendimento aos requisitos técnico-sanitários impostos pela Lei nº 6.221/2023;



- O § único do art. 3º e o art. 4º da Lei nº 6.221/2023 atribuem à Administração a competência para fixar **parâmetros e padrões de infraestrutura urbana**, os quais devem ser integrados ao licenciamento urbanístico sob a forma de condicionantes técnicas.

Apesar da **ausência de conflito formal ou antinomia normativa**, a **efetiva compatibilidade entre expansão urbana e capacidade de atendimento sanitário** exige medidas integrativas entre os planos setoriais. Recomenda-se:

- a. Que a **Secretaria de Planejamento** e os órgãos responsáveis pelo **Sistema Municipal de Saneamento Básico** elaborem **nota técnica conjunta**, atestando a viabilidade sanitária dos setores com reclassificação ou novo adensamento proposto;
- b. Que sejam incluídas **condições urbanísticas vinculadas à infraestrutura sanitária** nos pareceres técnicos de aprovação de empreendimentos em zonas de expansão, consolidação e uso condicionado;
- c. Que os **Conselhos Municipais de Saneamento, Meio Ambiente e Saúde** sejam consultados em eventuais revisões complementares da LC nº 184/2022, conforme previsão expressa no art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 6.221/2023.

A proposta de alteração da LC nº 184/2022 encontra-se **materialmente compatível com o Plano Municipal de Saneamento Básico**, conforme instituído pela **Lei Ordinária nº 6.221/2023**. A ausência de anexo técnico específico sobre viabilidade por zona **não invalida a tramitação do projeto**, mas impõe a necessidade de **complementação técnico-institucional durante o processo de licenciamento de empreendimentos**, a fim de garantir:

- A universalização do saneamento básico;



- O equilíbrio entre adensamento urbano e capacidade sanitária instalada;
- A efetividade da gestão integrada e participativa do território.

4.5. Política Municipal de Habitação de Interesse Social (LC nº 112/2013 e LO nº 2.826/1997)

A Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) de Pirassununga está normativamente estruturada pela **Lei Complementar nº 112/2013**, que regula os **Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS)** e as **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, e pela **Lei Ordinária nº 2.826/1997**, que institui diretrizes amplas da política habitacional local e cria o Fundo Municipal de Habitação.

Essas normas têm fundamento direto nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal e no art. 40 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelecem como dever dos municípios a promoção do acesso à moradia digna e à função social da propriedade.

A LC nº 112/2013 define expressamente:

- A constituição das **Zonas Residenciais de Especial Interesse Social – ZREIS**, equivalentes funcionais às ZEIS da LC nº 184/2022;
- O estímulo à produção habitacional em áreas dotadas de infraestrutura básica;
- A autorização para implantação de EHIS por **cooperativas, associações, ONGs e demais agentes sociais** (art. 3º da LC nº 112/2013).

Por sua vez, a LO nº 2.826/1997 estabelece:

- A obrigatoriedade de integração da política habitacional ao Plano Diretor e às diretrizes de desenvolvimento urbano;



- A criação do **Conselho do Fundo Municipal de Habitação**, com participação paritária entre poder público e sociedade civil (art. 8º);
- A **prioridade à moradia popular** como vetor de inclusão social e equilíbrio territorial (art. 2º, III e IV).

Conforme se verifica no art. 19 e Anexo I da proposta de alteração da LC nº 184/2022 (Projeto de Lei Complementar), **as ZEIS anteriormente instituídas foram mantidas**, como é o caso da **Vila Redenção, Jardim São Lucas, Jardim Planalto, Jardim Redentor, CJ Hab. São Valentim, Vila Esperança**, entre outras, o que assegura a **continuidade da política habitacional**.

O projeto também inova ao:

- Estabelecer parâmetros de **taxa de ocupação e permeabilidade diferenciados** para ZEIS (art. 19 e parágrafo único);
- Prever a aplicação de **regras urbanísticas específicas e facilitadas** para empreendimentos de interesse social (art. 31, parágrafo único);
- Permitir o **uso tolerado e o uso desconforme transitório**, o que pode favorecer a regularização de moradias já implantadas em áreas ZEIS.

No entanto, conforme consta na minuta, **foi revogado o inciso XIII do art. 6º da LC nº 184/2022**, que no texto original definia expressamente como permitido o envolvimento de **entidades da sociedade civil, como ONGs e cooperativas**, na produção habitacional nas ZEIS.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

Essa revogação **contraria o art. 3º da LC nº 112/2013**, que admite a atuação dessas entidades, bem como **viola o princípio da participação social** previsto na LO nº 2.826/1997 e nos arts. 2º e 43 do Estatuto da Cidade.

Para assegurar a **plena conformidade com a política municipal de habitação** e evitar vício de legalidade ou inconstitucionalidade reflexa, recomenda-se que:

- a. Seja **reintroduzido no projeto de lei dispositivo expresso** autorizando a atuação de cooperativas, ONGs e associações em ZEIS e EHIS;
- b. A **Secretaria Municipal de Planejamento** promova a atualização conjunta da política de habitação e do zoneamento, alinhando instrumentos urbanísticos e sociais;
- c. O **Conselho do Fundo Municipal de Habitação** seja formalmente ouvido, em conformidade com o art. 8º da LO nº 2.826/1997, como órgão colegiado de controle social e técnico.

O projeto de alteração da LC nº 184/2022 está **materialmente compatível com os objetivos da LC nº 112/2013 e da LO nº 2.826/1997**, especialmente no que tange à manutenção das ZEIS, flexibilização de parâmetros urbanísticos para moradia popular e previsão de instrumentos de regularização fundiária.

Contudo, a **exclusão de agentes sociais não estatais do processo de urbanização de interesse social** é dissonante com os preceitos legais e com os princípios da política habitacional democrática, demandando **revisão pontual da proposta legislativa** para assegurar sua conformidade plena com o ordenamento jurídico municipal.

4.6. Lei de Arborização Urbana (LC nº 92/2010)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

A **Lei Complementar nº 92, de 11 de março de 2010**, estabelece diretrizes e normas obrigatórias para o manejo da vegetação arbórea no Município de Pirassununga, constituindo-se em um dos pilares da política ambiental municipal e sendo de observância obrigatória por parte da Administração Pública, empreendedores e munícipes.

O diploma legal:

- **Define a arborização urbana como bem de interesse comum** (art. 1º);
- Regulamenta o **plantio, poda, substituição e supressão de árvores** (arts. 5º a 17);
- Estabelece **condições para projetos de parcelamento do solo urbano**, exigindo prévia aprovação da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente (arts. 13 e 14);
- Impõe **compensações ambientais** e vedações específicas, como a utilização de árvores para fins publicitários (arts. 10 e 20);
- Vincula o planejamento urbano ao **Guia de Arborização Urbana de Pirassununga (GAUP)**, como instrumento técnico normativo (art. 6º).

O projeto de alteração da **Lei Complementar nº 184/2022** propõe redefinições nas zonas de uso e ocupação do solo e flexibilizações quanto à permissibilidade de atividades econômicas, especialmente nas zonas ZAD, ZC e ZER.

Embora o texto do projeto não altere diretamente a Lei de Arborização, ele **implica impacto territorial significativo**, afetando zonas urbanas consolidadas, áreas de expansão e zonas sensíveis com vegetação remanescente.

Constata-se, no entanto, que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

- As **Zonas de Proteção Ambiental – ZPA** foram mantidas ou reclassificadas com condicionamentos específicos à sua ocupação (vide Anexo I do Projeto);
- Há previsão normativa expressa de **exigência de manifestação de órgãos ambientais competentes** para aprovação de projetos de impacto, o que abrange as situações de supressão ou interferência sobre vegetação arbórea;
- O uso condicionado em determinadas zonas permite à Administração submeter a aprovação de projetos a critérios ambientais técnicos, como **taxa de permeabilidade mínima e recuos obrigatórios** (Tabelas Anexas ao Projeto).

O Projeto de Lei Complementar está **materialmente compatível com os objetivos da Lei Complementar nº 92/2010**, sobretudo por:

- Preservar zonas sensíveis e estabelecer condicionantes urbanísticos alinhados à manutenção de áreas verdes;
- Reconhecer a necessidade de manifestação técnica para empreendimentos localizados em zonas com vegetação relevante;
- Adotar parâmetros de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação compatíveis com a manutenção da arborização urbana.

Recomenda-se que a **Secretaria Municipal de Planejamento**, em articulação com a **Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente**, elabore **nota técnica conjunta**, nos termos do art. 14 da LC nº 92/2010, exigindo que os futuros projetos de parcelamento do solo contemplem o **projeto de arborização urbana prévio**, conforme as diretrizes do **GAUP** e exigência de **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**, de forma a garantir a aplicação plena da legislação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

48

A proposta de alteração da **Lei Complementar nº 184/2022** revela-se **materialmente compatível e estruturalmente coerente com o ordenamento jurídico municipal vigente**, observando as diretrizes e normas setoriais do Município de Pirassununga.

O projeto:

- a. **Alinha-se ao Plano Diretor (LC nº 181/2022)**, respeitando os princípios da função social da cidade, da sustentabilidade territorial e da gestão participativa;
- b. **Não viola os parâmetros edilícios vigentes**, mas impõe a necessidade de posterior **harmonização técnica com o Código de Obras (LC nº 179/2022)**, especialmente quanto à compatibilidade entre usos e índices construtivos;
- c. **Integra-se às diretrizes do Plano de Mobilidade (LC nº 201/2023)**, promovendo uso misto, adensamento inteligente e racionalização territorial;
- d. **Mantém coerência com o Plano Municipal de Saneamento (LO nº 6.221/2023)**, embora careça de análise técnica complementar de viabilidade infraestrutural;
- e. **Preserva as ZEIS e os instrumentos da política habitacional (LC nº 112/2013 e LO nº 2.826/1997)**, mas demanda revisão pontual quanto à participação de entidades sociais não estatais;
- f. **Conserva a estrutura das zonas ambientais e incorpora parâmetros urbanísticos coerentes com a política de arborização (LC nº 92/2010 e GAUP).**

A proposta também adota mecanismos urbanísticos relevantes e modernos, como:

- **Usos tolerados, desconformes e condicionados**, que ampliam a efetividade do zoneamento sem comprometer o controle urbanístico;



- **Instrumentos de controle técnico, como EIV, TAC e manifestação de órgãos competentes, aplicáveis em zonas sensíveis ou de impacto;**
- **Tabelas de permissividade atualizadas com base na CNAE e nas tipologias da CETESB, reforçando a segurança jurídica e a clareza normativa.**

Contudo, para que a compatibilidade normativa seja **plenamente efetiva e juridicamente sustentável**, impõem-se **aperfeiçoamentos procedimentais e legislativos pontuais**, especialmente:

- **Manifestação do Conselho da Cidade**, conforme exigência do art. 13 da LC nº 181/2022, como condição de legalidade procedimental e controle social do processo legislativo;
- **Revisão do dispositivo que limita a atuação de cooperativas e ONGs em ZEIS**, a fim de restaurar a conformidade com o art. 3º da LC nº 112/2013 e os princípios da política habitacional inclusiva;
- **Integração de estudos técnicos de impacto urbano, viário, ambiental e sanitário** em zonas de reclassificação, com apoio intersetorial das secretarias de planejamento, mobilidade, meio ambiente e saneamento;
- **Atualização normativa posterior do Código de Obras**, assegurando plena coerência entre os parâmetros de zoneamento e os critérios técnicos edilícios.

Portanto, a proposta **atende às exigências de materialidade, coerência sistêmica e finalidade pública do planejamento urbano municipal**, representando um **avanço institucional e normativo relevante para a consolidação do desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e juridicamente seguro em Pirassununga**.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

✓ CONFORMIDADE PROCEDIMENTAL

A conformidade procedimental diz respeito à observância das exigências formais e materiais do **processo legislativo urbanístico**, especialmente em relação à **transparência administrativa, participação democrática, instrução técnica adequada, consulta às instâncias colegiadas previstas em lei e publicidade dos atos preparatórios**.

No caso da proposta de alteração da Lei Complementar nº 184/2022, o Processo Administrativo nº 987/2025 apresenta **avanços relevantes no cumprimento de formalidades essenciais**, mas também **fragilidades que merecem atenção jurídica e correção** antes da continuidade da tramitação legislativa. Esses aspectos são analisados a seguir.

5.1. Participação Popular e Audiência Pública – Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

Nos termos dos **arts. 2º, XIII e 43 a 45 do Estatuto da Cidade**, a gestão democrática da cidade exige que **qualquer proposta de alteração normativa que afete o ordenamento territorial** seja precedida de:

- Divulgação ampla e prévia;
- Realização de **audiência(s) pública(s)**;
- Institucionalização de instrumentos de participação social.

A jurisprudência, inclusive, considera que a **inobservância desse requisito pode configurar vício formal insanável**, invalidando o ato legislativo:

“A alteração do plano diretor ou do zoneamento urbano sem a realização de audiência pública configura afronta à legalidade e à gestão democrática da cidade, prevista no art. 43 do Estatuto da Cidade.” (TJSP)

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

No caso concreto há referência à realização de **audiência pública prévia** em despacho administrativo datado de 26/03/2025, contendo, inclusive, a documentação anexa ao processo.

5.2. Instância Colegiada: Conselho da Cidade (LC nº 181/2022 – Plano Diretor Municipal)

A **Lei Complementar nº 181/2022**, que institui o novo Plano Diretor de Pirassununga, prevê expressamente, em seu **art. 13**, a **obrigatoriedade da atuação do Conselho da Cidade como instância de consulta e deliberação nas alterações legislativas de uso do solo, zoneamento e ordenamento territorial**:

“Art. 13. A elaboração e/ou revisão das Leis Complementares, dispostas no art. 12, inciso I, desta Lei, deverá ocorrer mediante a criação e atuação do Conselho da Cidade, com vista ao planejamento e a gestão democráticos, participativos, descentralizados e transparentes.”

A ausência de manifestação do Conselho compromete a **validade do processo participativo estruturado**, pois se trata de **instrumento de controle social institucionalizado e com previsão legal específica**.

No processo em exame:

- Em Despacho, a Procuradoria indicou a **necessidade de consulta prévia ao Conselho da Cidade**, nos termos do Plano Diretor;
- Na sequência, a Secretaria de Planejamento reconheceu que **o Conselho foi criado “de fato, mas não de direito”**, ou seja, não está formalmente regulamentado ou constituído;
- Mesmo assim, houve devolução dos autos à Procuradoria para prosseguimento da análise, sem consulta à instância prevista em lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

A ausência da **manifestação formal do Conselho da Cidade**, como órgão previsto expressamente no art. 13 da LC nº 181/2022, constitui **vício formal de legalidade**, ainda que sanável, e deve ser **corrigido antes da deliberação legislativa**, sob pena de violação ao princípio da legalidade administrativa (CF, art. 37, caput).

5.3. Técnica Legislativa – Lei Complementar nº 95/1998

A Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, estabelece normas gerais para elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal. Sua aplicação é obrigatória na esfera federal e subsidiária nas esferas estadual e municipal, conforme reconhecido pelo Supremo Tribunal Federal, especialmente para garantir segurança jurídica, clareza normativa e padronização legislativa.

O projeto de alteração da LC nº 184/2022, ora analisado, **em linhas gerais adota estrutura compatível com os preceitos da LC nº 95/1998**, notadamente no que tange à:

- **epígrafe**, que expressa o tipo normativo, número e ano;
- **ementa**, que explicita o objeto da norma;
- **parte normativa**, que estrutura os dispositivos em artigos, parágrafos e incisos;
- **cláusula de vigência** expressa no art. 33;
- **cláusula de revogação** explícita no art. 1º, conforme exigido pela LC 95/98.

O projeto demonstra **aderência estrutural e formal relevante à LC nº 95/1998**, mas requer **revisão final da técnica legislativa**, sobretudo quanto à numeração, clareza da redação e ordenação lógica dos dispositivos. Recomenda-se que tal revisão seja conduzida com apoio da **Procuradoria Jurídica do Município** e da **assessoria legislativa da Câmara Municipal**, visando à perfeita adequação formal, sem prejuízo de conteúdo.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

O exame da conformidade procedimental do Projeto de Lei Complementar em estudo revela que, embora **a iniciativa esteja fundada em bases legítimas e bem-intencionadas do ponto de vista institucional**, subsistem **fragilidades formais que comprometem a integridade do processo legislativo** até o presente momento.

Essas fragilidades, no entanto, **são sanáveis**, desde que a Administração promova as seguintes correções:

1. **Instalação e convocação do Conselho da Cidade**, com manifestação formal nos autos;
2. **Instrução técnica mínima dos setores de Meio Ambiente, Obras, Mobilidade, Saneamento e Habitação**;
3. **Revisão final da minuta conforme a LC nº 95/1998**, garantindo clareza, organização e coerência normativa.

CONCLUSÃO

Após análise exauriente do conteúdo normativo do Projeto de Lei Complementar em estudo, de seus fundamentos fáticos, jurídicos e administrativos, bem como do conjunto de normas constitucionais, federais, estaduais e municipais aplicáveis, esta Procuradoria Jurídica manifesta-se quanto à **viabilidade jurídica condicionada da proposta legislativa**, em observância aos seguintes fundamentos técnicos, normativos e estratégicos:

1. Conformidade Material e Sistêmica

O projeto apresenta **conformidade substancial com os princípios constitucionais da função social da propriedade, desenvolvimento urbano sustentável**,



segurança jurídica, eficiência administrativa, legalidade e participação democrática (CF, arts. 5º, XXIII; 30, I e VIII; 182 e 183).

Está também **alinhado com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**, especialmente quanto à estruturação do território segundo critérios de uso racional, equilíbrio entre os interesses públicos e privados, e proteção ambiental, além de se compatibilizar com as **normas federais infraconstitucionais recentes**, como:

- **Lei nº 13.874/2019 (Liberdade Econômica):** desburocratização para atividades de baixo risco;
- **Lei nº 14.195/2021 (Ambiente de Negócios e Redesim):** simplificação do registro e licenciamento;
- **LC nº 123/2006 (MPes):** tratamento jurídico diferenciado a pequenos negócios.

A proposta legislativa apresenta **adequação substancial aos princípios do planejamento urbano contemporâneo**, sendo compatível com os eixos estruturantes da política urbana nacional, conforme definidos pela **Constituição Federal (art. 182)**, pelo **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)** e pelos demais diplomas federais correlatos (Lei nº 13.874/2019 – Liberdade Econômica; Lei nº 14.195/2021 – Ambientes de Negócio; LC nº 123/2006 – ME/EPP).

No âmbito **estadual**, a proposta respeita os marcos legais de zoneamento, licenciamento e proteção ambiental definidos nas Leis nº 5.597/87, nº 6.134/88, nº 9.509/97, no Decreto nº 47.400/02 e na Resolução SMA nº 31/2009.

Sendo assim, do ponto de vista estadual, a proposta se harmoniza com:

- **Lei Estadual nº 5.597/1987 (Zoneamento Industrial);**
- **Lei nº 6.134/1988 (Proteção das Águas Subterrâneas);**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- **Lei nº 9.509/1997 e Decreto nº 47.400/2002** (Política Ambiental e Licenciamento);
- **Lei nº 12.233/2006** (Mananciais, por analogia técnica);
- **Resolução SMA nº 31/2009** (Supressão de Vegetação).

Por fim, no plano **municipal**, a proposta guarda compatibilidade estrutural com o **Plano Diretor (LC nº 181/2022)** e com os códigos e planos setoriais de obras (LC nº 179/2022), mobilidade (LC nº 201/2023), saneamento (LO nº 6.221/2023), habitação (LC nº 112/2013 e LO nº 2.826/1997) e arborização (LC nº 92/2010).

Assim, no plano local, a proposta mostra-se **alinhada aos seguintes instrumentos municipais**:

- **Plano Diretor (LC nº 181/2022)**: com respeito à função social da propriedade, sustentabilidade e uso misto do território;
- **Código de Obras (LC nº 179/2022)**: sem conflito direto, mas com necessidade de futura compatibilização técnico-edilícia;
- **Plano de Mobilidade Urbana (LC nº 201/2023)**: coerente com os princípios de adensamento inteligente e uso racional da infraestrutura viária;
- **Plano de Saneamento (LO nº 6.221/2023)**: exige complementação técnica intersetorial para garantir viabilidade sanitária;
- **Política Habitacional (LC nº 112/2013 e LO nº 2.826/1997)**: materialmente compatível, mas com necessidade de restabelecimento da permissão de atuação das cooperativas e ONGs nas ZEIS;
- **Lei de Arborização Urbana (LC nº 92/2010)**: plenamente convergente com os princípios de preservação vegetal e condicionamento técnico.

A proposta adota **estrutura formal compatível com a Lei Complementar nº 95/1998**, com ementa, cláusula de vigência, revogações expressas e divisão interna coerente. Contudo, foram identificados **pontos de atenção quanto à técnica legislativa**, especialmente:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA****Estado de São Paulo****PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

- Reorganização lógica dos dispositivos;
- Padronização da numeração;
- Clareza na redação de dispositivos que tratam de normas transitórias e usos condicionados.

Esses ajustes devem ser promovidos com o apoio da **Procuradoria Jurídica Municipal** e da **Assessoria Legislativa da Câmara Municipal**, com vistas à plena conformidade com os critérios de clareza, precisão e segurança normativa.

A tramitação do projeto apresenta **fragilidades de ordem procedimental**, especialmente no que tange à:

- **Ausência de manifestação formal do Conselho da Cidade**, instância obrigatória de consulta e controle social conforme art. 13 da LC nº 181/2022;
- **Instrução técnica incompleta**, não constando notas técnicas de setores estratégicos (Meio Ambiente, Obras, Saneamento, Mobilidade).

Essas falhas não impedem o prosseguimento da tramitação, mas **devem ser sanadas com urgência**, a fim de garantir a legalidade e a legitimidade do processo legislativo, evitando riscos de questionamentos jurídicos ou administrativos futuros.

Diante de todo o exposto, esta Procuradoria Jurídica conclui que:

- ✓ **A proposta de alteração da Lei Complementar nº 184/2022 é, em essência, juridicamente viável**, estando **materialmente compatível com o ordenamento jurídico vigente** e adequada aos objetivos constitucionais, legais e institucionais da política urbana municipal;
- ✓ **A tramitação legislativa deve prosseguir**, sugerindo-se à **adoção das medidas corretivas apontadas** ao longo do presente parecer, especialmente no que se refere à



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

57

instrução técnica intersetorial, à consulta ao Conselho da Cidade e à revisão técnico-legislativa final;

- ✓ **A aprovação do projeto, com as recomendações ora registradas,** contribuirá para o aperfeiçoamento do ordenamento urbanístico municipal, com ganhos em clareza normativa, funcionalidade administrativa, segurança jurídica e desenvolvimento urbano sustentável.

Trata-se de medida **estratégica e essencial à efetivação do interesse público urbanístico, econômico, ambiental e social**, devendo contar com o acompanhamento institucional da Procuradoria até a final sanção da norma.

Este parecer é encaminhado para ciência e providências cabíveis. Permanecemos à disposição para esclarecimentos ou revisões adicionais, conforme necessário.

Assim é como opino, sub censura.

RODRIGO
DE
AZEVEDO
LEONEL:04
595063660

Assinado de
forma digital por
RODRIGO DE
AZEVEDO
LEONEL:04595063
660
Dados: 2025.05.21
16:06:31 -03'00'

Pirassununga, 19 de maio de 2025

RODRIGO DE AZEVEDO LEONEL

Procurador do Município



PROCESSO Nº 987/20253086/2025

AO GABINETE

PARECER CONJUNTO

Assunto: Alteração da Lei Complementar 184/2022 “Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Pirassununga/SP” - Harmonização

Trata-se dos presentes autos que versam sobre a imprescindível harmonização da Lei Municipal de Zoneamento com as demais normas vigentes, de âmbito municipal, estadual e federal, que disciplinam o uso e a ocupação do solo urbano, visando assegurar conformidade normativa, segurança jurídica e desenvolvimento sustentável.

O processo encontra-se plenamente instruído, contendo justificativas robustas e fundamentadas, conforme demonstrado às folhas 03 e 04, bem como quadro comparativo detalhado, constante das folhas 49 a 58, no qual são elencados os dispositivos legais a serem atualizados ou revogados, acompanhados das razões que motivam tais alterações e do texto sugerido para a nova redação legislativa.

Cumprir destacar que todo o procedimento foi objeto de audiência pública, devidamente realizada em estrita observância à Lei Orgânica Municipal e ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, com ampla publicidade e prévia divulgação, conforme evidenciado no presente protocolo administrativo, garantindo a participação democrática e a transparência necessárias ao processo legislativo.

Após a instrução preliminar e o devido trâmite administrativo, o feito foi submetido à análise técnica da Procuradoria Geral do Município, que manifestou parecer jurídico favorável, acostado às folhas 114 a 170, atestando a adequação formal e substancial da proposta, estando o processo, portanto, concluído e apto para encaminhamento à Câmara Municipal de Vereadores para a realização da segunda audiência pública, requisito indispensável para a continuidade e deliberação final da matéria.

A relevância socioeconômica das modificações propostas é notória, na medida em que visam promover a adequada ordenação do território municipal, potencializando a ocupação



racional e sustentável do solo urbano, estimulando investimentos, fomentando o desenvolvimento econômico local, preservando o meio ambiente e assegurando a qualidade de vida da população de Pirassununga.

Diante do exposto, encaminhamos os presentes autos, acompanhados da minuta do projeto legislativo às folhas 81 a 110 e do quadro comparativo constante das folhas 49 a 58, para que sejam submetidos à apreciação da Câmara Municipal, nos termos em que foram aprovados em audiência pública, para que se realize a última audiência e se proceda à análise legislativa final, culminando com a aprovação da minuta que ora se apresenta para a harmonização da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Pirassununga/SP.

Assim manifestamo-nos *sub censura*, em sendo homologado sugerimos a remessa a Secretaria competente e, imediata remessa a Câmara conforme acima solicitado.

Pirassununga, 14 de agosto de 2025.

**TIAGO
ALBERTO
FREITAS
VARISI**

**Tiago Alberto Freitas Varisi
Procuradoria Geral do Município**

Assinado digitalmente por TIAGO ALBERTO FREITAS VARISI
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB, OU=43419613000170, OU=Presencial, OU=Assinatura Tipo A3, OU=ADVOGADO, CN=TIAGO ALBERTO FREITAS VARISI
Razão: Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.08.14 16:24:48-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.4

**FAUSTO
VICTORELLI
JUNIOR:
04449187873**

**Fausto Victorelli Junior
Secretário de Planejamento Urbano**

Assinado digitalmente por FAUSTO VICTORELLI JUNIOR:04449187873
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=16749299000111, OU=videoconferencia, CN=FAUSTO VICTORELLI JUNIOR:04449187873
Razão: Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.08.14 16:25:24-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.4