



Pirassununga, 4 de novembro de 2025

Propositura: Projeto de Lei Complementar Nº 8/2025 - Executivo

Autoria: Poder Executivo

Assunto: *Altera a Lei Complementar 184/2022 e dá outras providências.*

Parecer Jurídico

O presente parecer técnico-jurídico não substitui as análises das Comissões Permanentes desta Casa Legislativa, tampouco vincula a deliberação dos Vereadores no processo decisório.

A manifestação restringe-se à verificação da regularidade formal do procedimento e à compatibilidade normativa com o ordenamento jurídico vigente, não abrangendo juízos de conveniência, oportunidade ou mérito administrativo.

A análise é elaborada no exercício da autonomia técnica assegurada pelo art. 133 da Constituição Federal e art. 7º, inciso I, da Lei nº 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia).

Relatório

Trata-se de Projeto de Lei Complementar (PLC) Nº 8/2025 de autoria do Poder Executivo Municipal de Pirassununga, cujo objetivo é dar nova redação à Lei Complementar nº 184, de 9 de março de 2022 que trata do zoneamento, uso e ocupação do solo urbano do Município.

A motivação para o PLC Nº 8/2025 reside na necessidade de **adequar a legislação municipal** (LC nº 184/2022) às diretrizes federais e estaduais vigentes, visando aprimorar os instrumentos de ordenamento territorial do Município. A Secretaria Municipal de Planejamento identificou diversas inconsistências e incompatibilidades na lei de zoneamento em vigor.



As inconformidades apontadas podem gerar, em tese, insegurança jurídica e limitam a capacidade de planejamento urbano, afetando investimentos e a expansão econômica. Especificamente, a lei atual estaria em desacordo com:

1. **Legislação Federal:** Lei da Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.874/2019), Lei Complementar Federal nº 123/2006 (Estatuto da Microempresa e EPP) e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).
2. **Legislação Estadual:** Lei Estadual nº 5.597/1987 (Zoneamento Industrial).
3. **Legislação Municipal:** O diploma vigente apresenta desalinhamento com diretrizes urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor Municipal (LC nº 181/2022).

A revisão proposta busca, portanto, adequar os parâmetros de uso e ocupação do solo, considerando as características específicas da cidade. O projeto objetiva simplificar as normas, tornando sua aplicação mais clara e objetiva, e promover a eficiência dos órgãos municipais de licenciamento, reduzindo prazos e conflitos interpretativos. As alterações visam a **racionalização do licenciamento urbanístico** e a valorização da livre iniciativa.

O PLC Nº 8/2025 propõe um conjunto de revogações, alterações e inserções normativas na Lei Complementar nº 184/2022.

O Art. 1º do PLC revoga doze dispositivos da Lei Complementar nº 184/2022. Entre eles, destacam-se: o Inciso XIII do art. 6º; o Art. 15; o Art. 20 e seus parágrafos; o Art. 50 e seus Incisos e Parágrafo único; o ANEXO IV – GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES; e parágrafos de artigos como o 14, 16, 17, 18, 32 e 36.

Alterações Estruturais e de Parâmetros Urbanísticos

1. **Definição de Zonas e Parâmetros (Art. 2º e 3º):** O novo Art. 6º estabelece que os parâmetros urbanísticos, construtivos e os usos funcionais na área urbana da sede do Município serão os constantes das Tabelas 01 a 17 do Anexo III, relacionados aos setores cadastrais municipais demarcados no novo ANEXO IV. É criado o parágrafo único do Art. 6º, definindo que as zonas serão baseadas na abrangência de cada setor cadastral, podendo a identificação ser mais específica, incluindo quadra e/ou lote ou pela descrição do perímetro.



2. **Taxa de Ocupação e Permeabilidade (Art. 4º):** O Art. 8º é alterado, estabelecendo que a taxa de ocupação máxima do lote será de **80% para lotes residenciais** e poderá atingir **90%** para uso comercial ou uso misto. A taxa de permeabilidade mínima será de **20% para lotes residenciais** e **10%** para uso comercial ou misto (residência e comércio), respectivamente.
3. **Entorno de Bens Tombados (Art. 4º):** O Art. 8º cria novos parágrafos (§§ 2º, 3º e 4º) que condicionam a execução de obras (edificações, reformas ou alterações de fachadas) num raio de 300 metros do entorno da Escola Estadual de Pirassununga à prévia aprovação do CONDEPHAAT. Fica vedada a instalação de outdoor e outras formas de propaganda sem autorização expressa do CONDEPHAAT.
4. **Zonas Residenciais e de Interesse Social (Arts. 5º, 6º e 11):**
 - A Zona Estritamente Residencial 1 – ZER1 (Art. 12) configura-se como uso **exclusivamente residencial**.
 - A Zona Estritamente Residencial 2 – ZER2 (Art. 13) é destinada a loteamentos com **área mínima de 1500,00m²**, para uso exclusivamente residencial.
 - A Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1 (Art. 19) é destinada ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender populações de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento e conjuntos habitacionais. O parágrafo único deste artigo estabelece taxas de ocupação e permeabilidade específicas (80%/20% para residencial e até 90%/10% para comercial/misto).

Classificação de Usos e Atividades Econômicas

1. **Usos do Solo (Art. 14):** O Art. 29 é alterado, classificando os usos do solo em: **Usos permitidos ou conformes**, **Usos toleráveis** e **Usos desconformes**.
 - *Usos toleráveis* são aceitos em caráter transitório ou condicionado, com prazo determinado para adequação ou encerramento.
 - *Usos desconformes* são aqueles que não atendem às regulamentações da zona, mas foram licenciados ou aprovados anteriormente à vigência do dispositivo.



2. **Grupos de Usos (Art. 18):** O Inciso III do Art. 47 detalha as classificações de **Uso comercial e de serviços** em quatro categorias: CS1 (Vicinal), CS2 (Centralidade), CS3 (Regional) e CS4 (Específico), sendo este último exigente de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
3. **Usos Industriais e CNAE (Arts. 7º, 8º, 9º, 10, 19, 20 e 25):**
 - O projeto adota a padronização baseada na **Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE** para a distribuição de diversos usos e atividades econômicas nas zonas urbanas.
 - A distribuição de usos industriais seguirá o nível de impacto e incomodidade estabelecido pela Lei Estadual nº 5.597/1987, variando entre os índices **I1, I2, I3 e I4**.
 - O § 2º dos Arts. 16, 17 e 18 define que as microindústrias deverão possuir enquadramento nas categorias **I1 e I2**. Já as indústrias tratadas no Art. 14 deverão possuir enquadramento nas categorias **I2, I3 e I4**.
 - O Art. 55-A estabelece que, sempre que houver atualização da CNAE, a Administração Pública Municipal deverá promover a adequação das categorias de atividades econômicas.

Licenciamento e Contenção de Impactos

1. **Regime de Licenciamento (Art. 22 e 23):** O Art. 52 estabelece que o descumprimento das mitigações, ações, restrições e compensações aprovadas com base no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) implicará a **cassação da licença** concedida. A licença para atividade classificada como **tolerável** dependerá da aprovação de estudos de mitigações e compensações condizentes ao impacto gerado (Art. 54).
2. **Regularização de Uso Desconforme (Art. 24):** É criado o Art. 54-A, que permite a licença para atividade classificada como **desconforme** desde que comprovada a anterioridade ao dispositivo e que a atividade mantenha as características e condições que ensejaram sua aprovação.



3. **Rememramento e Expansão (Art. 27):** Rememramento de terrenos ou expansão de empreendimentos em “uso desconforme” resultará na classificação dos usos e edificações como “**usos toleráveis**”, sujeitando-se aos critérios de aprovação do Art. 54.

Anexos e Revisão (Arts. 28, 29, 30, 32, 33)

O Art. 59 define que os Anexos integrantes da Lei passam a ser: Anexo I (Mapa de Zoneamento Urbano da Sede), Anexo II (Mapa de Zoneamento Urbano do Distrito de Cachoeira de Emas), Anexo III (Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana) e Anexo IV (Tabela TERRITORIALIDADE DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO COM SETORES). O ANEXO III e o ANEXO IV são substituídos. O novo Art. 61 estabelece que revisões e alterações na Lei Complementar somente podem ocorrer com fundamentação técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, e com **manifestação do Conselho da Cidade**.

A análise da Procuradoria Jurídica do Município de Pirassununga (Parecer de 19 de maio de 2025) concluiu pela **viabilidade jurídica condicionada** do Projeto de Lei Complementar. O projeto foi considerado por aquela procuradoria materialmente compatível com o ordenamento jurídico vigente.

1. **Legislação Federal:** A proposta está alinhada com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), adotando o EIV e o TAC como instrumentos de gestão. É também compatível com a Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) e a Lei de Melhoria do Ambiente de Negócios (Lei nº 14.195/2021), promovendo a desburocratização para atividades de baixo risco e a adoção da CNAE como padrão técnico para classificação. O uso tolerável e o uso desconforme transitório são considerados instrumentos que viabilizam a inclusão urbana das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (MPes), em consonância com a LC nº 123/2006.
2. **Legislação Estadual:** O PLC demonstra alinhamento à Lei Estadual nº 5.597/1987 (Zoneamento Industrial) ao incorporar a classificação de risco ambiental (I1 a I4) da CETESB para o zoneamento e licenciamento industrial. O projeto é materialmente compatível com a Lei Estadual nº 6.134/1988 (Proteção das Águas Subterrâneas) e a Política



Estadual do Meio Ambiente (Lei nº 9.509/1997), mantendo zonas sensíveis e exigindo estudos técnicos.

3. **Legislação Municipal:** O projeto revela conformidade substancial com o Plano Diretor (LC nº 181/2022) e se integra às diretrizes do Plano de Mobilidade (LC nº 201/2023) e do Plano Municipal de Saneamento Básico (LO nº 6.221/2023).

A Procuradoria apontou fragilidades formais e procedimentais que devem ser corrigidas:

1. **Conselho da Cidade:** Foi destacada a **ausência de manifestação formal do Conselho da Cidade**. A Procuradoria Jurídica reconheceu que o Conselho foi criado "de fato, mas não de direito" (não está formalmente regulamentado ou constituído). Esta ausência constitui um vício formal de legalidade, pois a manifestação do Conselho é obrigatória para alterações na lei de uso do solo, conforme o Art. 13 da LC nº 181/2022. A procuradoria municipal recomendou a institucionalização e convocação do Conselho da Cidade.
2. **Política Habitacional (ZEIS):** A revogação do Inciso XIII do Art. 6º da LC nº 184/2022, que originalmente permitia o envolvimento de cooperativas e ONGs na produção habitacional em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), é considerada dissonante com a Política Municipal de Habitação (LC nº 112/2013 e LO nº 2.826/1997). A procuradoria municipal recomendou que seja reintroduzido um dispositivo expresso autorizando a atuação dessas entidades em ZEIS, além de ter sido constatada a instrução técnica incompleta, sem constar notas técnicas de setores estratégicos como Meio Ambiente, Obras, Saneamento e Mobilidade.
3. **Técnica Legislativa:** A procuradoria municipal sugeriu uma revisão final do texto do projeto conforme a Lei Complementar nº 95/1998, para garantir clareza, padronização da numeração e coerência na redação, especialmente em relação a normas transitórias e usos condicionados.

A conclusão jurídica final da procuradoria municipal foi de que, embora o projeto seja materialmente compatível com o ordenamento e represente um



avanço normativo, a tramitação legislativa deve prosseguir **condicionada** à adoção das medidas corretivas apontadas.

Comparativo diferencial entre a LC Nº 184/2022 vs. PLC Nº 8/2025

O Projeto de Lei Complementar Nº 8/2025 propõe a revogação de **doze dispositivos** da LC Nº 184/2022. As principais revogações incluem:

1. **Revogação de Zonas e Categorias:** O PLC revoga integralmente o **Artigo 15** (que tratava da Zona Industrial 2 - ZI2), o **Artigo 20 e seus parágrafos** (que tratavam da Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS2), e o **Inciso XIII do art. 6º**.
2. **Revogação de Padrões Industriais:** São revogados os **§ 1º do art. 14, § 1º do art. 16, § 1º do art. 17 e § 1º do art. 18**. Estes parágrafos da lei original estabeleciam a obrigatoriedade de todas as indústrias realizarem paisagismo em todas as áreas livres.
3. **Revogação da Classificação de Incômodo/Risco:** É revogado o **Artigo 50 e seus Incisos e Parágrafo único**. Este artigo definia os usos em Incômodos, Nocivos, Perigosos e Adequados, e classificava o risco ambiental por índices de 1,0 a 5,0, com base na Lei Estadual nº 997/1976. O PLC substitui esta classificação por um novo regime de usos (ver Seção III) e adota a classificação I1 a I4 da Lei Estadual nº 5.597/1987.
4. **Revogação do Glossário:** O **ANEXO IV - GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES** da lei original (que definia termos como Área Construída, Alinhamento, Coeficiente de Aproveitamento Básico, etc.) é revogado. O PLC substitui o Anexo IV por uma tabela de Territorialidade.
5. **Revogação de Detalhamento Industrial:** As **Alíneas “a” a “d” do Inciso IV do art. 47** são revogadas. Estas alíneas detalhavam as subdivisões do Uso Industrial (I1, I2, I3, I4) com listas exemplificativas de atividades (ex: Indústria Caseira, Indústria Incômoda, etc.).

Referência dos Anexos e Estrutura Territorial (Arts. 2º e 3º do PLC)



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Município de Interesse Turístico



Dispositivo	LC N° 184/2022 (Original)	PLC N° 8/2025 (Nova Redação)
Art. 6°	Relaciona os parâmetros urbanísticos e usos funcionais (Anexo III) aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o art. 7° desta Lei.	Relaciona os parâmetros urbanísticos e usos funcionais (Anexo III) aos setores cadastrais municipais demarcados no ANEXO IV que trata o art. 7° desta Lei.
P. Único do Art. 6°	Inexistente (criado pelo PLC)	Estabelece que as zonas serão definidas com base na abrangência de cada setor cadastral municipal, podendo a identificação ser mais específica (incluindo quadra e/ou lote ou pela descrição do perímetro da área).

O Art. 4° do PLC altera o Art. 8° da LC N° 184/2022, que trata da Zona de Adensamento (ZA):

Dispositivo	LC N° 184/2022 (§ 1° do Art. 8°)	PLC N° 8/2025 (§ 1° do Art. 8°)
Taxa de Ocupação e Permeabilidade	Mantém 80%/20% (residencial) e 90%/10% (comercial/misto), mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais.	Mantém 80%/20% (residencial) e 90%/10% (comercial/misto). Remove a exigência condicional de “mediante projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais” do texto do parágrafo.

O Art. 4° do PLC altera o § 2° e cria os §§ 3° e 4° do Art. 8°, relativos à Escola Estadual de Pirassununga, tombada pelo CONDEPHAAT:

- **§ 2° (Alterado):** O texto original condicionava a execução de “**nenhuma obra**” no raio de 300 m à aprovação prévia do CONDEPHAAT. A nova redação foca em “**execução de edificações, reformas ou alterações de fachadas de prédios**”.
- **§ 3° (Novo):** A lei original proibia a instalação de “propagandas através de painéis, dísticos, cartazes ou semelhantes”. A nova redação é mais específica, vedando a instalação de “**outdoor e outras formas de propaganda**” sem autorização expressa do CONDEPHAAT.
- **§ 4° (Novo):** É criado o § 4°, que exige que as intervenções ou instalações autorizadas devem obedecer aos padrões estéticos e urbanísticos estabelecidos pelo Governo do Estado de São Paulo.

Definição de Zonas Residenciais (Arts. 5° e 6° do PLC)

- **Zona Estritamente Residencial 1 (ZER1) (Art. 5° do PLC):** O Art. 12 original definia ZER1 como **loteamentos fechados**, com uso exclusivamente residencial. A nova redação do



Art. 12 simplifica, definindo ZER1 como áreas que se configuram apenas como **uso exclusivamente residencial**, removendo a menção a “loteamentos fechados”.

- **Zona Estritamente Residencial 2 (ZER2) (Art. 6º do PLC):** O Art. 13 original definia ZER2 como loteamento fechado e parte integrante das áreas do bairro Cidade Jardim. A nova redação redefine ZER2 como áreas para **loteamentos destinados a lotes de área mínima de 1500,00 m²**.

O PLC promove uma mudança no arcabouço legal referenciado para o zoneamento industrial:

1. **ZI1 (Art. 7º do PLC):** O Art. 14 da LC 184/2022 referia-se à Lei Estadual nº 997/1976. A nova redação do § 2º do Art. 14 exige que as indústrias possuam enquadramento nas categorias **I2, I3 e I4**, nos termos da **Lei Estadual nº 5.597/1987** (ou a que a venha a substituir). A classificação I1 (indústria caseira/sem risco) é proibida nesta zona, conforme as tabelas anexas da LC 184/2022.
2. **ZI2, ZI3, ZI4 (Arts. 8º, 9º, 10 do PLC):** A nova redação dos §§ 2º dos Arts. 16, 17 e 18 exige que as **microindústrias** (dentro dessas zonas) possuam enquadramento nas categorias **I1 e I2**, também conforme a Lei Estadual nº 5.597/1987.

O PLC cria um novo regime de classificação para o Art. 29, abandonando a dicotomia “Permitidos e Proibidos”:

Tipo de Uso (LC 184/2022)	Tipo de Uso (PLC 8/2025)	Característica Principal (PLC 8/2025)
Permitidos (sem restrição ou exigência)	Usos permitidos ou conformes (I)	Compatíveis com a zona, podendo ser submetidos a restrições de operação (ambientais/urbanísticas).
Proibidos (sem exceções)	Usos toleráveis (II)	Aceitos em caráter transitório ou condicionado , com prazo determinado para adequação ou encerramento.
(Não previsto)	Usos desconformes (III)	Não atendem às regulamentações da zona, mas foram licenciados ou aprovados anteriormente à vigência do dispositivo.

O PLC adota uma padronização das atividades econômicas:



- **Padronização CNAE:** Os novos Incisos IV e V do Art. 47 estabelecem que os usos industriais e os diversos usos para atividades econômicas seguirão a padronização baseada na lista da **Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE** para sua distribuição nas zonas urbanas.
- **Obrigatoriedade de Acompanhamento:** O novo **Art. 55-A** (criado pelo PLC) estabelece a obrigação da Administração Municipal em promover a adequação das categorias de atividades econômicas sempre que houver **atualização da CNAE**.
- **Listagem de Usos:** A nova redação do Inciso III do Art. 47 (Uso Comercial e de Serviços) no PLC lista as atividades de forma mais consolidada (ex: CS1, CS2, CS3, CS4), e inclui explicitamente atividades como **atividades funerárias** e **atividades de geração de energia elétrica** na categoria CS4 (Específico, que exige EIV).

Alterações em Instrumentos de Controle e Licenciamento

Consequências do Descumprimento do EIV (Art. 22 do PLC)

Dispositivo	LC Nº 184/2022 (Art. 52)	PLC Nº 8/2025 (Art. 52)
EIV Desfavorável	O Poder Executivo não concederá alvará de funcionamento se o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) for de conclusão desfavorável.	O descumprimento das mitigações, ações, restrições e compensações aprovadas com base no EIV implicará a cassação da licença concedida ao empreendimento ou à empresa responsável.

Licenciamento de Usos Toleráveis e Desconformes (Arts. 23 e 24 do PLC)

- **Usos Toleráveis (Art. 23 – Art. 54):** O Art. 54 original exigia aprovação de projeto completo, com detalhes de instalações para depuração e tratamento de resíduo, para atividades incômodas, nocivas ou perigosas. A nova redação foca na licença para **atividade classificada como tolerável**, exigindo a **aprovação de estudos de mitigações e compensações** condizentes ao impacto gerado.
- **Usos Desconformes (Art. 24 – Art. 54-A, Novo):** É criado o Art. 54-A, que permite a licença para atividade classificada como **desconforme** desde que comprovada a anterioridade ao dispositivo e que a atividade mantenha as características e condições que ensejaram sua aprovação.



Rememramento e Expansão de Uso Desconforme (Art. 27 do PLC)

O Art. 56 original tratava apenas de rememramento de terrenos em zonas diferentes, exigindo parecer técnico favorável e aprovação do Conselho da Cidade.

A nova redação do Art. 56 (Art. 27 do PLC) estabelece que o **rememramento de terrenos OU expansão de empreendimentos e empresas em ‘uso desconforme’**, agregando terrenos, classificará os empreendimentos como **‘usos toleráveis’**, devendo ser aprovados mediante os critérios do Art. 54 (mitigações e compensações).

Alterações em Anexos e Revisão Legislativa (Arts. 28, 32 e 33 do PLC)

1. **Anexos Substituídos e Rebatizados:** O PLC substitui o **ANEXO III** (Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana) e o **ANEXO IV**.
2. O **ANEXO IV** original (Glossário de definições) é substituído pela **tabela TERRITORIALIDADE DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO COM SETORES**.
3. **Revisão da Lei (Art. 29 – Art. 61):** O Art. 61 da LC 184/2022 tratava da apreciação de casos omissos pela Secretaria de Planejamento em conjunto com o Conselho da Cidade. A nova redação do Art. 61 estabelece que as **revisões e alterações desta Lei Complementar somente podem ocorrer com fundamentação técnica** da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, **e com manifestação do Conselho da Cidade**.

Tabela das diferenças encontradas entre o PLC e a LC 184/2022

A tabela a seguir resume as principais divergências de conteúdo e estruturais entre a LC Nº 184/2022 e o PLC Nº 8/2025:

Artigo da LC 184/2022	Tema Principal	Redação Original (LC 184/2022)	Proposta (PLC 8/2025)
Art. 6º (e P. Único)	Referência Geográfica	Relaciona zonas ao mapa do Art. 7º (Anexo I). Não define “setor cadastral”.	Relaciona zonas aos setores cadastrais municipais demarcados no novo ANEXO IV . Cria P. Único para definir zonas com base na



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Município de Interesse Turístico



Artigo da LC 184/2022	Tema Principal	Redação Original (LC 184/2022)	Proposta (PLC 8/2025)
			abrangência do setor cadastral (podendo incluir quadra/lote/perímetro).
Art. 8º, § 1º	TO/TP na ZA	Exige contenção/aproveitamento de águas pluviais para atingir 90%/10% (comercial/misto).	Remove a exigência condicional de “projeto e execução de dispositivo de contenção ou aproveitamento das águas pluviais”.
Art. 12 (ZER1)	Definição da ZER1	Configura-se como loteamentos fechados (uso exclusivamente residencial).	Configura-se apenas como uso exclusivamente residencial , removendo a menção a “loteamentos fechados”.
Art. 13 (ZER2)	Definição da ZER2	Configura-se como parte em loteamento fechado e parte no Cidade Jardim.	Configura-se como loteamentos destinados a lotes de área mínima de 1500,00m² .
Arts. 14, 16, 17, 18, § 2º	Regime Legal Industrial	Padrões de referência estabelecidos pela Lei Estadual nº 997/1976 e Decreto nº 8.468/1976.	Padrões de risco estabelecidos pela Lei Estadual nº 5.597/1987 (I1, I2, I3, I4).
Art. 14, 16, 17, 18, § 1º	Paisagismo Industrial	Exigência de realização de paisagismo em todas as áreas livres.	Dispositivos revogados.
Art. 29	Classificação de Usos	Apenas Usos Permitidos e Usos Proibidos.	Cria regime de Usos Permitidos/Conformes, Usos Toleráveis (transitório/condicionado) e Usos Desconformes (anteriormente licenciados).
Art. 31	Área Mínima do Lote	Definida como a dimensão da frente do lote, medida no alinhamento predial.	Redefinida como a menor dimensão de superfície de terreno, expressa em m² . Acrescenta exceção para redução em Habitação de Interesse Social.
Art. 47, Inciso III	Classificação de Comércio/Serviço	Listagens extensas de atividades, sem padronização CNAE clara.	Listagens simplificadas e inclusão explícita de Posto de Gasolina em CS3 e Atividades Funerárias/Geração de Energia em CS4.
Art. 47, Incisos IV e V	Regime Industrial e Econômico	Inciso IV detalhava a tipologia industrial (revogado). Inciso V inexistente.	Inciso IV adota padronização CNAE e níveis de impacto I1 a I4 para indústria. Inciso V estende a padronização CNAE para todos os usos econômicos .
Art. 50	Usos Incômodos/Perigosos	Definições detalhadas de usos Incômodos, Nocivos, Perigosos e Adequados, com classificação de risco ambiental (índice W).	Dispositivo revogado. (Substituído pela classificação por CNAE/Risco I1-I4 e Usos Toleráveis/Desconformes).
Art. 52	Penalidade por EIV	Não conceder alvará se o EIV for desfavorável.	O descumprimento das mitigações/restrições do EIV implicará na cassação da licença concedida .



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Município de Interesse Turístico



Artigo da LC 184/2022	Tema Principal	Redação Original (LC 184/2022)	Proposta (PLC 8/2025)
Art. 56	Remembramento/Expansão	Aplica-se apenas ao remembramento de terrenos em zonas diferentes.	Aplica-se a remembramento OU expansão de empreendimentos em 'uso desconforme' , classificando o resultado como 'uso tolerável' .
Art. 59	Anexos	Inclui o Anexo IV - Glossário de definições.	Substitui o Anexo IV pelo Anexo IV - tabela TERRITORIALIDADE DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO COM SETORES.
(Novo)	Atualização da CNAE	Inexistente.	Cria o Art. 55-A , obrigando a Administração a promover a adequação das categorias de atividades econômicas sempre que houver atualização da CNAE.

Projeto de Lei Complementar (PLC) Nº 8/2025 solicita tramitação em regime de urgência. O pedido foi explicitamente feito pelo Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Governo, no Ofício Nº 133/2025/GOV, empregando-se como base legal do pedido o Artigo 36 da Lei Orgânica do Município.

É a síntese do necessário.

Fundamentação

Regime de Urgência

A Lei Orgânica do Município de Pirassununga permite que projetos de lei de iniciativa do Prefeito, incluindo Projetos de Lei Complementar (PLC), tramitem em regime de urgência. O Artigo 36 da Lei Orgânica estabelece que o Prefeito poderá solicitar urgência de projetos de sua iniciativa. Essa regra é geral e abrange tanto as leis ordinárias (que requerem maioria simples) quanto as leis complementares (que exigem maioria absoluta).

O Projeto de Lei Complementar (PLC) Nº 8/2025, de fato, foi protocolado sob o regime Urgente, a pedido da Secretaria de Governo da Prefeitura Municipal, invocando o Artigo 36 da Lei Orgânica.

A única vedação explícita ao regime de urgência no processo legislativo, conforme os excertos da Lei Orgânica, é para as emendas à própria Lei



Orgânica do Município. O Artigo 30, § 2º, estabelece que “*Não será admitido regime de urgência na tramitação de emenda à Lei Orgânica do Município*”.

Quando a urgência é solicitada pelo Prefeito, o projeto deve ser apreciado no prazo de quarenta e cinco dias a partir da data do recebimento pela Câmara. Se o prazo de quarenta e cinco dias for ultrapassado, o projeto é incluído na ordem do dia, sobrestando a deliberação das demais matérias em tramitação até que sua votação seja concluída. As únicas exceções a esse sobrestamento são a apreciação de veto e as leis orçamentárias.

Embora os projetos de lei complementar tenham requisitos especiais, como ser discutidos e votados em dois turnos e exigirem o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, e a tramitação só poder ser iniciada após vinte dias de sua publicação na imprensa, o regime de urgência (Art. 36) tem o efeito de acelerar o prazo de deliberação global do projeto, *e a contagem do prazo, nesse caso, tem início da data de início de tramitação e não na data do protocolo*.

O processo das Leis Complementares exige um quórum qualificado e uma tramitação em dois turnos.

Fase / Ato Processual	Prazo / Interstício	Base Legal
Início da Tramitação	Somente após 20 dias de sua publicação na imprensa.	LO, Art. 31, § 2º
Discussão e Votação	Em dois turnos.	LO, Art. 31
Interstício Mínimo	Mínimo de 5 dias entre os dois turnos.	LO, Art. 31
Quórum de Aprovação	Voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, em ambos os turnos.	LO, Art. 31

O procedimento da Lei Complementar deve, portanto, seguir o regime de urgência, **mas sem violar suas exigências estruturais**.

O rito especial da Lei Complementar exige dois elementos de quórum e tempo que são irredutíveis e devem ser observados, mesmo sob urgência:

1. **Quórum Qualificado:** A aprovação depende do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, em ambos os turnos de discussão e votação.



2. **Turnos e Interstício:** As leis complementares serão discutidas e votadas em dois turnos, com um interstício mínimo de cinco dias entre eles.
3. **Início da Tramitação:** Os projetos de lei complementar somente terão iniciada sua tramitação após vinte dias de sua publicação na imprensa.

Como não há proibição (diferentemente da Emenda à Lei Orgânica, para a qual não será admitido regime de urgência), o regime de urgência atua acelerando as fases processuais internas (prazos de comissão) e impondo um limite total de tempo para a deliberação:

O prazo de 45 dias não corre nos períodos de recesso da Câmara, nem se aplica aos projetos de código.

Independentemente de ser uma urgência do Prefeito (LO, Art. 36) ou uma urgência concedida pelo Plenário (Urgência Simples ou Urgência Especial, RI, Arts. 80, 81, 270, 272) O prazo geral de 10 (dez) dias para qualquer Comissão Permanente se pronunciar será reduzido pela metade (ou seja, 5 dias), quando se tratar de matéria colocada em regime de urgência.

Competência e iniciativa legislativa

A matéria central do projeto (zoneamento e uso do solo urbano) enquadra-se na esfera de competência prioritária e suplementar do Município, conforme estabelecido nos três níveis do ordenamento jurídico.

A CF/88 outorga aos Municípios autonomia política, administrativa e legislativa. A competência para legislar sobre o tema é tripartida:

- **Competência Comum/Concorrente:** A União, os Estados e o Distrito Federal possuem competência concorrente para legislar sobre **direito urbanístico** (CF, Art. 24, I).
- **Competência Municipal Prioritária:** A CF atribui aos Municípios a competência para **legislar sobre assuntos de interesse local** (CF, Art. 30, I) e **promover o adequado**



ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CF, Art. 30, VIII).

- **Função Social da Cidade:** A política de desenvolvimento urbano deve ser **executada pelo Poder Público municipal**, conforme diretrizes fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade (CF, Art. 182).

O Município de Pirassununga possui **legitimidade jurídico-constitucional** para alterar sua Lei Complementar de Zoneamento, exercendo sua competência suplementar e primária sobre o interesse local, desde que observadas as normas gerais da União e do Estado.

A Constituição do Estado de São Paulo reforça a competência municipal:

- **Lei Municipal de Zoneamento:** A CE/SP estabelece que a **lei municipal** definirá, em conformidade com o Plano Diretor, normas sobre **zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo** (CE/SP, Art. 181).
- **Zoneamento Industrial:** Compete aos Municípios a criação e regulamentação de zonas industriais, desde que obedecidos aos critérios estabelecidos em lei estadual e respeitadas as normas de uso e ocupação do solo e meio ambiente (CE/SP, Art. 183, Parágrafo único). O PLC Nº 8/2025, ao incorporar classificações estaduais de risco (II a I4 da Lei Estadual nº 5.597/1987), demonstra aderência à legislação estadual.

A Lei Orgânica do Município (LOM) confirma a natureza do ato e sua importância sistêmica:

- **Lei Complementar Obrigatória:** O zoneamento, uso e ocupação do solo são matérias que devem ser veiculadas por **Lei Complementar** (LOM, Art. 31, § 1º, VII e VIII).
- **Atribuições Privativas do Prefeito:** Compete privativamente ao Prefeito **aprovar projetos de edificação e planos de parcelamento do solo urbano ou para fins urbanos** (LOM, Art. 54, XXIV), sendo o projeto de lei (PLC) o instrumento para estabelecer as regras gerais dessa aprovação.



A iniciativa para o PLC Nº 8/2025 é válida, sendo **concorrente** entre o Executivo, Legislativo e Cidadãos, por não se tratar de matéria de iniciativa exclusiva do Executivo.

O tema “uso e ocupação do solo” não se enquadra nas matérias de iniciativa legislativa **exclusiva** do Prefeito (como criação de cargos ou orçamento), tampouco é reservada à Câmara.

- **LOM Art. 33, caput:** A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a **qualquer membro da Câmara de Vereadores, ao Prefeito e aos cidadãos**.
- **Autoria do Projeto:** O PLC Nº 8/2025 foi encaminhado pelo **Poder Executivo Municipal** (Secretaria de Governo – PM), fazendo uso de sua prerrogativa constitucional e legal de iniciativa.

Fragilidades Procedimentais (Viabilidade Condicionada)

Apesar da competência material e da iniciativa formal serem válidas, a Procuradoria Jurídica Municipal (vinculada ao Poder Executivo) emitiu um **parecer de viabilidade jurídica condicionada**. Esta condição está diretamente ligada à ausência de observância de um requisito formal de cunho constitucional (gestão democrática):

1. **Ausência do Conselho da Cidade:** A legislação municipal (Plano Diretor, LC nº 181/2022, Art. 13) exige a **manifestação obrigatória do Conselho da Cidade** para a elaboração e/ou revisão de Leis Complementares de ordenamento territorial.
2. **Vício Formal:** A Procuradoria reconheceu que a ausência da manifestação formal do Conselho constitui um **vício formal de legalidade**, embora sanável, pois compromete o princípio da **gestão democrática e participativa** da política urbana, um pilar do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor.
3. **Recomendação da Procuradoria Municipal:** Recomendou-se a **institucionalização e convocação do Conselho da Cidade** para manifestação formal antes da deliberação legislativa, a fim de garantir a legalidade plena do trâmite e evitar riscos de nulidade ou questionamento jurídico futuro.



Compatibilidade com o Plano Diretor Municipal (LC 181/2022)

A avaliação da compatibilidade do Projeto de Lei Complementar (PLC) N° 8/2025, que altera o Zoneamento (LC N° 184/2022), com a Lei Complementar N° 181/2022, o Plano Diretor Municipal (PDM), é um requisito fundamental para a legalidade do processo legislativo.

A Procuradoria Jurídica Municipal realizou uma análise prévia e concluiu pela **viabilidade jurídica condicionada** do PLC N° 8/2025, uma vez que a proposta demonstra **conformidade material** com as diretrizes do PDM, mas apresenta **fragilidades procedimentais e pontuais dissonâncias políticas** que necessitam de correção.

O Plano Diretor (LC N° 181/2022) é o **instrumento básico e vinculante** da política de desenvolvimento urbano e rural do Município, e deve orientar a formulação, revisão e aplicação de todas as normas subsequentes sobre uso e ocupação do solo (LC N° 184/2022).

A avaliação da compatibilidade do Projeto de Lei Complementar (PLC) N° 8/2025 com a Lei Complementar (LC) N° 181/2022 (Plano Diretor Municipal – PDM), em complementariedade ao parecer dado pela Procuradoria Municipal, se baseia na análise das alterações propostas pelo PLC e sua aderência às diretrizes e objetivos estabelecidos para o ordenamento territorial, conforme o PDM.

O Plano Diretor (LC N° 181/2022) é reconhecido como o **instrumento básico e vinculante da política de desenvolvimento urbano e rural do Município**. O PDM estabelece a necessidade de a Lei de Zoneamento (LC N° 184/2022) observar princípios como a função social da propriedade, a sustentabilidade territorial, o uso racional do solo e a proteção ambiental urbana.

O PLC N° 8/2025 demonstra alinhamento com a finalidade primária do PDM de promover o **ordenamento racional do território** e o **desenvolvimento urbano sustentável**. A justificativa do projeto busca **adequar a legislação municipal** a normas superiores federais e estaduais e a **aprimorar os instrumentos de ordenamento territorial**, o que é uma função de coerência sistêmica exigida pelo PDM.



O PLC altera o Art. 6º da LC Nº 184/2022 para relacionar os parâmetros urbanísticos e usos funcionais (Anexo III) aos **setores cadastrais municipais demarcados no ANEXO IV**. Essa reestruturação, que utiliza setores cadastrais para definir zonas, promove objetividade na aplicação das regras de zoneamento, favorecendo a coerência sistêmica do planejamento.

O PDM exige o uso de instrumentos de condicionamento técnico-jurídico. O PLC fortalece o controle de impacto ao manter a exigência do **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** para atividades específicas (CS4). O novo Art. 52 estabelece que o descumprimento das mitigações e compensações aprovadas no EIV resulta na **cassação da licença**, reforçando a capacidade de gestão do impacto urbano.

As alterações propostas pelo PLC parecem buscar **eficiência administrativa e valorização da livre iniciativa**, o que se coaduna com a diretriz do PDM de adaptação normativa ao dinamismo social e econômico.

O PLC adota a padronização baseada na **Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)** e os índices de risco ambiental (I1 a I4) da legislação estadual. A integração dessas normas técnicas favorece a **coerência sistêmica** e a **gestão ambiental urbana**, conforme os objetivos do PDM.

O Art. 29 do PLC estabelece novos regimes de uso do solo: **“Usos toleráveis”** (transitórios e condicionados) e **“Usos desconformes”** (licenciados antes da vigência do dispositivo). Essa distinção permite a manutenção e regularização de atividades preexistentes ou de baixo impacto, o que é coerente com a busca por **inclusão urbana das micro e pequenas empresas** e a **racionalização do licenciamento urbanístico**.

Compatibilidade com a Política Habitacional e Zonas de Interesse Social (ZEIS)

O PDM visa ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade, incluindo a melhoria das condições habitacionais.

O PLC **mantém as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** previamente instituídas. Além disso, estabelece parâmetros urbanísticos diferenciados (Taxa



de Ocupação e Permeabilidade) para essas zonas, o que se alinha à diretriz de facilitar a moradia popular e a regularização fundiária.

O PLC propõe a revogação do Inciso XIII do Art. 6º da LC Nº 184/2022. Este inciso, no texto original, permitia o envolvimento de **cooperativas e ONGs** na produção habitacional em ZEIS. Esta revogação representa uma **dissonância** no que diz respeito aos instrumentos de execução da política habitacional, pois a Política Municipal de Habitação (Lei Complementar nº 112/2013 e Lei Ordinária nº 2.826/1997), que se articula com o PDM, **admite a atuação dessas entidades** na produção de moradias de interesse social. A exclusão explícita desses agentes sociais contraria o princípio de participação e inclusão na política habitacional local.

O PDM exige que o zoneamento se integre com os demais planos municipais:

1. **Mobilidade e Saneamento:** O projeto busca o **adensamento inteligente** e o **uso racional da infraestrutura viária**, em consonância com o Plano de Mobilidade Urbana (LC Nº 201/2023). O zoneamento não anula as exigências do Plano Municipal de Saneamento Básico (LO Nº 6.221/2023), que continua a requerer o atendimento aos requisitos técnico sanitários.
2. **Proteção Ambiental:** O PLC parece ser materialmente compatível com a Lei de Arborização Urbana (LC Nº 92/2010), ao **preservar zonas sensíveis** e manter os requisitos de permeabilidade e recuos, reforçando a diretriz do PDM sobre a proteção ambiental urbana.

O PLC Nº 8/2025 é **substancialmente compatível** com o Plano Diretor Municipal (LC Nº 181/2022), pois adere aos princípios de uso racional do solo, organização territorial precisa, e gestão de impactos urbanos e ambientais.

A principal área de **dissonância material** reside na revogação da permissão explícita para a atuação de cooperativas e ONGs em ZEIS, o que contraria o princípio da **pluralidade de agentes** na execução da política habitacional vinculada ao PDM.



Compatibilidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal

A avaliação do Projeto de Lei Complementar (PLC) Nº 8/2025, que trata do zoneamento e uso do solo urbano, sob a ótica da Lei Complementar Nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF), deve focar em seus potenciais impactos na receita, na despesa obrigatória de caráter continuado e na gestão orçamentária do Município.

Embora o PLC 8/2025 seja primariamente uma norma de direito urbanístico e não diretamente financeira, ele gera implicações fiscais devido às novas obrigações administrativas e aos mecanismos de controle de uso do solo.

A LRF estabelece que a criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete **aumento de despesa obrigatória de caráter continuado (DOCC)** deve cumprir duas condições essenciais:

1. Ter prévia dotação orçamentária suficiente para atender à despesa e seus acréscimos.
2. Ser acompanhada de comprovação de que o aumento não afetará as metas de resultados fiscais e que seus efeitos financeiros serão compensados pelo aumento permanente de receita ou pela redução permanente de despesa.

O PLC Nº 8/2025 introduz diversas obrigações de gestão e controle que, em tese, podem gerar ou expandir despesas obrigatórias:

- **Implementação de Novo Regime de Classificação:** O projeto adota a padronização baseada na **Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)** e exige que a Administração Municipal promova a **adequação das categorias sempre que houver atualização da CNAE** (Art. 55-A, novo). Esta exigência pode implicar a necessidade de **custeio administrativo** ou de **peçoal** para a manutenção e fiscalização contínua das categorias.
- **Fiscalização de Novos Regimes de Uso:** O PLC cria os regimes de “**Usos toleráveis**” e “**Usos desconformes**”, cuja licença depende da **aprovação e monitoramento** de estudos de mitigações e compensações (Art. 54 e 54-A). A fiscalização contínua dessas novas



categorias (toleráveis e desconformes) representa um potencial de aumento na carga de trabalho dos órgãos de licenciamento, fiscalização e controle interno.

Para que o PLC seja considerado formalmente compatível deveria haver anexado ao projeto de lei (PLC) uma **estimativa do impacto orçamentário-financeiro** e a declaração de que essa nova estrutura administrativa não implicará aumento de despesa obrigatória continuada.

Os excertos do processo de tramitação interna ao Poider Executivo indicam que a Procuradoria Jurídica Municipal notou uma **instrução técnica incompleta**, sem notas técnicas de setores estratégicos como Meio Ambiente, Obras, Saneamento e Mobilidade. Embora a ausência de notas técnicas não seja diretamente uma violação do Art. 16 da LRF, a ausência de um **demonstrativo de impacto fiscal** para custear as novas obrigações administrativas (como a constante atualização da CNAE) pode caracterizar um risco de descumprimento dos requisitos de LRF sobre criação de despesa.

A LRF exige ainda que a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que resulte em **renúncia de receita** seja acompanhada de:

1. Estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício de vigência e nos dois seguintes.
2. Demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa da receita e que não afetará as metas fiscais.
3. Medidas de compensação (aumento de receita ou criação de tributo/contribuição).

O PLC 8/2025 foca na **racionalização do licenciamento urbanístico** e na **simplificação de exigências** para atividades de baixo risco, em consonância com a Lei da Liberdade Econômica.

- **Impacto na Receita:** O projeto não estabelece, nos documentos fornecidos, qualquer isenção, anistia, remissão ou redução de alíquotas ou base de cálculo (tipos clássicos de renúncia de receita). O objetivo declarado é **facilitar a legalização** e o licenciamento de



empresas, o que, ao formalizar negócios (“Usos toleráveis” / “Usos desconformes”), poderia tender, em tese, a **aumentar a base de arrecadação** de impostos e taxas municipais (IPTU, ISS, Taxa de Fiscalização).

- **Mecanismos de Compensação:** O PLC exige **compensações e mitigações** para usos toleráveis e usos de impacto (Art. 54). A imposição de compensações, que podem ser financeiras ou patrimoniais, como condição para o licenciamento é um mecanismo que se alinha ao propósito da LRF de **evitar o desequilíbrio das contas públicas**, visando garantir que o impacto gerado por empreendimentos seja coberto.

A LOM de Pirassununga reforça a necessidade de controle fiscal rigoroso em projetos de lei, o que indiretamente impõe a observância da LRF. O **Art. 38** da LOM estabelece: “Nenhum projeto de lei que implique a criação ou o aumento de despesa pública será sancionado sem que dele conste a **indicação dos recursos disponíveis**, próprios para atender aos novos encargos”.

Se o PLC for interpretado como gerando um aumento de despesa (e.g., com o aumento da demanda de fiscalização administrativa), a ausência da indicação de recursos (conforme exigido pelo Art. 38 da LOM, alinhado ao Art. 16 da LRF) pode levar à não sanção do projeto.

O PLC Nº 8/2025 não apresenta conflitos diretos com os limites quantitativos da LRF, visto que não trata dessas matérias. Entretanto, do ponto de vista da **responsabilidade na gestão fiscal e transparência** exigidas pelo Art. 1º da LRF, tem-se:

1. **Risco de Despesa Obrigatória:** Se as novas obrigações de fiscalização e atualização normativa (como o acompanhamento constante da CNAE) representarem um aumento líquido da despesa obrigatória de caráter continuado, o projeto **carece da documentação de impacto e das medidas de compensação** exigidas pelos Arts. 16 e 17 da LCP 101, bem como pelo Art. 38 da Lei Orgânica Municipal.
2. **Mecanismos de Controle Fiscal:** A exigência de **mitigações e compensações** para usos de impacto e a reclassificação de atividades para facilitar a formalização (Art. 54 e 54-A) são medidas que promovem o equilíbrio fiscal, ao garantir que os custos socioambientais sejam



internalizados pelos agentes privados, o que está em harmonia com os objetivos de **prevenção de riscos** da LRF.

Compatibilidade com a Lei de Acesso à Informação

A avaliação da compatibilidade do Projeto de Lei Complementar (PLC) Nº 8/2025 com a Lei de Acesso à Informação (LAI – Lei Federal Nº 12.527/2011) deve ser feita sob a ótica da **transparência, publicidade e participação popular** nos atos de gestão pública, princípios que são garantidos tanto na Constituição Federal (CF) quanto na Constituição Estadual (CE/SP).

O PLC Nº 8/2025, embora seja uma norma de direito urbanístico, impacta diretamente a forma como o planejamento municipal é conduzido e fiscalizado, tocando em princípios cruciais da LAI, como a publicidade como regra e o sigilo como exceção.

A Administração Pública deve obedecer ao princípio da **publicidade**, sendo esta uma diretriz fundamental nos procedimentos administrativos. A LAI visa assegurar o **direito fundamental de acesso à informação**, devendo os procedimentos ser executados em conformidade com os princípios básicos da administração pública e com as diretrizes de **publicidade como preceito geral**.

A LAI exige que o acesso à informação seja franqueado de forma **transparente, clara e em linguagem de fácil compreensão**. O PLC Nº 8/2025 visa explicitamente a **simplificação das normas** a fim de tornar sua aplicação **mais clara e objetiva**, reduzindo conflitos interpretativos. Essa intenção material está em consonância direta com o objetivo da LAI de garantir a acessibilidade da informação.

A LAI impõe o dever de promover a **divulgação de informações de interesse público, independentemente de solicitações**, incluindo **dados gerais para o acompanhamento de programas, ações, projetos e obras**. O PLC exige que futuras revisões e alterações na Lei de Zoneamento ocorram com **fundamentação técnica** da Secretaria Municipal de Planejamento. A exigência de fundamentação técnica prévia obriga a Administração a produzir e registrar documentos de suporte (informação, documentos) que, por natureza, são de interesse público e estão sujeitos à divulgação e acesso, conforme a LAI.



A CF garante o direito de receber informações de interesse particular, coletivo ou geral dos órgãos públicos. A CE/SP exige que a administração forneça **certidões de atos, contratos, decisões ou pareceres** a qualquer cidadão no prazo máximo de **dez dias úteis**. Além disso, a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimentos de interesse pessoal, é assegurada independentemente do pagamento de taxas.

O PLC, ao estabelecer regras mais claras para o licenciamento de “**usos toleráveis**” e “**usos desconformes**”, permite a formalização de registros administrativos objetivos, com viés de facilitação do acesso dos usuários a informações sobre atos de governo e registros administrativos (CF, Art. 5º, XXXIII; L. 12.527/2011, Art. 7º, V).

O principal ponto de conflito do PLC com os princípios da LAI e da transparência reside na falha do processo de **gestão democrática e controle social**.

A LAI lista o **incentivo à participação popular** e a **realização de audiências ou consultas públicas** como meios de assegurar o acesso à informação. O PDM (LC Nº 181/2022) exige a **manifestação obrigatória do Conselho da Cidade** para alterações na Lei de Zoneamento. A Procuradoria Municipal reconheceu a **ausência de manifestação formal do Conselho da Cidade**, uma instância de participação obrigatória. Embora a realização de audiência pública tenha sido mencionada, a falha na institucionalização e convocação do Conselho constitui um **deficit de conformidade procedimental** que vulnera o princípio da **gestão democrática** e, consequentemente, o **controle social** exigido pela LAI.

O PLC Nº 8/2025 é **materialmente compatível** com a LAI ao buscar a **simplificação e a clareza das normas** e ao fortalecer o controle do impacto de vizinhança, o que facilita o acesso e a fiscalização de atos públicos. No entanto, a tramitação apresenta uma **incompatibilidade procedimental** crítica com a LAI no tocante à **gestão democrática e ao controle social**, devido à ausência de manifestação formal do Conselho da Cidade. O saneamento dessa falha (institucionalização e convocação do Conselho) é uma **condição corretiva** para garantir a plena legalidade e a conformidade com o princípio da transparência na formulação da política urbana.

Neste sentido, esta Procuradoria Legislativa acompanha as ressalvas apresentadas pela Procuradoria Municipal recomendando o saneamento procedimental, se



possível, com a participação efetiva do Conselho da Cidade, se tal conselho estiver instituído e operante no município.

Compatibilidade legislativa

A avaliação da compatibilidade do Projeto de Lei Complementar (PLC) Nº 8/2025 com o **Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001)** é fundamental, visto que o Estatuto estabelece as normas gerais de direito urbanístico de observância obrigatória pelos Municípios.

A análise jurídica prévia apresentada pela Procuradoria Municipal sobre o PLC Nº 8/2025 concluiu que a proposta apresenta **conformidade material e estrutural substancial** com as diretrizes e princípios do Estatuto da Cidade, embora apresente um **deficit de conformidade procedimental** crítico.

O PLC encontra-se materialmente alinhado com as diretrizes da Política Urbana Nacional, reafirmando a competência municipal para o ordenamento territorial.

O projeto é compatível com os eixos estruturantes do Estatuto da Cidade, notadamente o **desenvolvimento das funções sociais da cidade** e a garantia do bem-estar dos habitantes. A LC nº 184/2022 (objeto de alteração) é vinculada aos objetivos da política urbana e às diretrizes do Plano Diretor Municipal, conforme o Estatuto da Cidade.

O PLC mantém e modifica instrumentos de controle urbanístico em consonância com o Estatuto da Cidade:

- **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):** O projeto reforça a eficácia do EIV ao estabelecer que o **descumprimento das mitigações, ações, restrições e compensações** aprovadas com base no Estudo de Impacto de Vizinhança implicará a **cassação da licença concedida**.
- **Controle e Racionalização de Usos:** A criação das categorias “**Usos toleráveis**” e “**Usos desconformes**” é vista como um mecanismo que permite a **organização racional do espaço urbano**, favorecendo a regularização e a livre iniciativa responsável em áreas



consolidadas, em consonância com a busca pela **adaptação normativa ao dinamismo social e econômico local**. Os usos toleráveis e desconformes podem ser aceitos desde que atendam a critérios objetivos e mitigações, respeitando o princípio da proporcionalidade regulatória.

O PLC aparenta estar em compatibilidade com a legislação federal de estímulo ao ambiente de negócios, que é um reflexo das diretrizes urbanísticas de inclusão social e produtiva, indicando um **tratamento jurídico diferenciado** às microempresas e empresas de pequeno porte (MPEs), conforme disposto pela LC Nº 123/2006 (Estatuto da Microempresa e EPP).

O ponto de maior fragilidade do projeto sob a ótica do Estatuto da Cidade é a inobservância do princípio da **gestão democrática e da participação popular qualificada**.

1. **Exigência de Participação:** O Estatuto da Cidade exige a **gestão democrática da cidade mediante a participação da população**. No âmbito municipal, o Plano Diretor (LC Nº 181/2022), instrumento básico e vinculante, exige expressamente que a revisão ou elaboração da Lei de Zoneamento (LC Nº 184/2022) ocorra mediante a **criação e atuação do Conselho da Cidade**.
2. **Vício Formal:** A Procuradoria Municipal identificou a **ausência da efetiva manifestação do Conselho da Cidade**, que aparentemente não está formalmente regulamentado ou institucionalizado. Esta omissão constitui um **deficit de conformidade procedimental** e um **vício formal de legalidade**, pois afronta um dos pilares do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor.
3. **Condicionamento da Viabilidade:** O PLC Nº 8/2025, embora materialmente adequado, só pode ter sua tramitação considerada **juridicamente viável** de forma **condicionada à institucionalização e convocação do Conselho da Cidade**, a fim de garantir a integridade do processo legislativo e mitigar riscos de questionamento jurídico ou nulidade.



Embora o PLC mantenha as **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, conforme a diretriz do PDM e do Estatuto da Cidade, a proposta de **revogação do Inciso XIII do Art. 6º da LC Nº 184/2022** é materialmente dissonante com a política habitacional.

Este dispositivo original permitia o envolvimento de **cooperativas e ONGs** na produção habitacional em ZEIS, e sua revogação viola o princípio da participação social na política habitacional, conforme previsto nos arts. 2º e 43 do Estatuto da Cidade.

Embora formalmente compatível, há incongruências pontuais de compatibilidade material (remoção das ONGs e Cooperativas da possibilidade de atuação em Zonas Especiais de Impacto Social) e vício formal ante a ausência da participação popular através do Conselho da Cidade prevista tanto na Legislação Federal quanto no Plano Diretor Municipal.

*É necessário informar que não consta **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** para o presente projeto de lei complementar na documentação assim como não consta, na instrução processual, indícios de que tenha havido audiências públicas para tratar das modificações de zoneamento, objeto do projeto de lei em análise.*

Conclusão

Ante o exposto, verifica-se que o Projeto de Lei Complementar nº 8/2025 **apresenta compatibilidade material substancial com o ordenamento jurídico vigente**, alinhando-se às diretrizes federais do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Todavia, **constatam-se fragilidades procedimentais que demandam correção prévia à deliberação final, notadamente a ausência de manifestação formal do Conselho da Cidade, conforme exigido pelo Art. 13 da LC nº 181/2022**, a incompletude da instrução técnica multissetorial e a necessidade de reintrodução de dispositivo autorizativo para atuação de cooperativas e ONGs nas Zonas Especiais de Interesse Social, em consonância com a Política Municipal de Habitação (LC nº 112/2013).

Considerando as mudanças de grande vultuosidade promovidas pelo Projeto de Lei Complementar em questão, recomenda-se que seja acompanhado de



audiências públicas e do Estudo de Impacto de Vizinhança, em especial por se tratar das alterações significativas das designações e critérios que afetam, primordialmente, as Zonas Especiais de Interesse Social.

A tramitação legislativa poderá prosseguir, condicionada à adoção das medidas corretivas identificadas na fundamentação técnica, garantindo-se a regularidade formal do processo legislativo e a segurança jurídica dos atos administrativos decorrentes.

O mérito das modificações legislativas promovidas por este projeto de lei não faz parte da análise em questão, devendo ser deliberados e debatidos pelas comissões e pelos Edis desta Casa de Leis.

Ante todo o exposto, esta procuradoria conclui pela continuidade da tramitação da presente propositura, nos termos procedimentais, recomendando o saneamento das irregularidades identificadas tanto pela Procuradoria Municipal quanto por esta Procuradoria Legislativa.

Mauro Zamaro
Procurador Legislativo
OAB/SP 421.466



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Município de Interesse Turístico



DESPACHO DA SECRETARIA LEGISLATIVA

Este documento tramitou em conformidade com as diretrizes regimentais.

Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Pirassununga. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://pirassununga.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=47DB5JUA2UG2918J>, ou vá até o site <https://pirassununga.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 47DB-5JUA-2UG2-918J

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - Relatório Jurídico Nº 2 ao Projeto de Lei Complementar Nº 8/2025 - PROTOCOLO: - - - CHAVE PARA VALIDAÇÃO: 47DB-5JUA-2UG2-918J