



Pirassununga, 13 de novembro de 2025

Propositor: Projeto de Lei Nº 92/2025

Autoria: Poder Executivo

Assunto: Altera a destinação do imóvel e autoriza o Poder Executivo a doar área de sua propriedade ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV.

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 (PL) Nº 92/2025, de iniciativa do Poder Executivo (Secretaria de Governo - PM) de Pirassununga. O projeto foi encaminhado à Casa de Leis para apreciação em regime de urgência.

O objetivo central do Projeto de Lei é alterar a destinação de imóvel de propriedade municipal e autorizar o Poder Executivo a doar essa área ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o qual é representado pela Caixa Econômica Federal (CEF). A finalidade desta doação é a construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O Artigo 1º autoriza o Poder Executivo a desincorporar os imóveis da classe de bens dos sistemas de lazer e de área institucional e a transferi-los para a classe de bens dominicais. Essa reclassificação é imposta para o uso exclusivo na implantação de Habitação de Interesse Social. Os imóveis em questão, objeto das Matrículas nº 33.603 e 33.601, localizam-se no Jardim Residencial San Martinho, nos



prolongamentos da Rua Almiro Godinho (nº 1400) e da Rua José Rodrigues Sobrinho (s/n). As áreas são descritas detalhadamente:

- *Área “Sistema de Lazer II”* (Matrícula nº 33.603): 15.409,64 metros quadrados.
- *Área “Área Institucional”* (Matrícula nº 33.601): 8.689,54 metros quadrados. A área total dos imóveis municipais a serem desincorporados e doados é de 24.099,18 m².

O Artigo 2º autoriza a doação das áreas especificadas no Art. 1º ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, que atua na gestão e operacionalização do PMCMV, nos termos da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

- A doação visa a construção de até 200 (duzentas) moradias, distribuídas em 2 (dois) empreendimentos distintos.
- O valor total das áreas foi avaliado em R\$ 2.887.351,68 (sendo R\$ 1.648.153,63 para a área de lazer e R\$ 1.239.198,05 para a área institucional).
- O parágrafo 2º estabelece que eventuais desdobros dos terrenos e a definição da área de implantação serão realizados pela construtora responsável, em observância às diretrizes técnicas e urbanísticas aplicáveis.

Os imóveis doados serão utilizados exclusivamente no âmbito do PMCMV e integrarão o patrimônio do FAR para fins de segregação patrimonial e contábil. O artigo 3º impõe seis restrições:

- I. Não integrarão o ativo da Caixa Econômica Federal – CEF.
- II. Não responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da CEF.
- III. Não comporão a lista de bens e direitos da CEF para fins de liquidação judicial ou extrajudicial.
- IV. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da CEF.
- V. Não serão passíveis de execução por credores da CEF.
- VI. Não poderão ser constituídos quaisquer ônus reais sobre eles.

O Artigo 4º exige que a donatária (FAR/CEF) utilize os imóveis exclusivamente para a construção de unidades residenciais destinadas à população de baixa renda, sob pena expressa de revogação das doações.



O projeto de lei prevê a isenção do recolhimento dos seguintes tributos municipais para os imóveis objeto da doação, em conformidade com a legislação municipal:

- I. **ITBI** (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis): Aplicável tanto na transferência para o FAR quanto na transferência das unidades imobiliárias para os beneficiários finais do programa.
- II. **IPTU** (Imposto Predial e Territorial Urbano): Aplicável enquanto os imóveis permanecerem sob a propriedade do FAR.
- III. **ISSQN** (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza): Referente aos serviços de construção civil vinculados ao CNAE 7.02, nos moldes da Lei Federal nº 116/2003.

O Executivo Municipal justifica a proposição afirmando que o objetivo é promover o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, atendendo a uma demanda social relevante. A iniciativa visa ampliar a oferta de habitação de Interesse Social no município, garantindo atendimento àquelas em situação de vulnerabilidade habitacional.

O projeto estaria fundamentado no interesse público e social e respeita as diretrizes legais e urbanísticas. A justificativa cita como base legal municipal os arts. 86, I, e 88, §§ 1º e 2º, da Lei Orgânica do Município, que, em tese, permitem a alienação de bens públicos mediante prévia autorização legislativa.

Em nível federal, pela justificativa, a matéria atende aos requisitos da Lei Federal nº 10.188/2001, da Lei Federal nº 14.620/2023, e das Portarias MCID nºs 724, 725, 728/2023 e nº 488/2025, que regulamentam o PMCMV.

A proposta de doação está instruída com a avaliação do imóvel, descrição técnica e manifestação da Procuradoria-Geral do Município (devidamente homologada pelo Prefeito). A localização dos imóveis no Jardim Residencial San Martinho é considerada estratégica, consolidada, e com infraestrutura urbana e equipamentos públicos no entorno, reforçando sua viabilidade técnica, urbanística e social para a implantação do empreendimento.



O Executivo apresenta em sua justificativa que a medida contribui para a política habitacional local, fortalece a função social da propriedade e o princípio da dignidade da pessoa humana.

Os seguintes documentos instruem e compõem o processo legislativo do Projeto de Lei Nº 92/2025 da Câmara Municipal de Pirassununga:

1. Projeto de Lei Nº 92/2025 (PL 92/2025);
2. Ofício de Encaminhamento (OFÍCIO Nº 148/2025/GOV); e
3. Justificativa do Projeto de Lei

Não estão presentes para a análise jurídica e legislativa os seguintes documentos:

1. Na justificativa, há menção ao valor das áreas a serem doadas. O valor total avaliado, em tese, é de R\$ 2.887.351,68, mas não consta a certidão de avaliação dos imóveis a serem doados.
2. Descrição Técnica das Áreas: Detalhamento das dimensões, confrontações e matrículas dos imóveis (Matrículas nº 33.603 e 33.601).
3. Manifestação da Procuradoria-Geral do Município: Parecer jurídico emitido pelo órgão competente.
4. Homologação do Prefeito Municipal: Ato que aprova a manifestação da Procuradoria-Geral do Município.
5. Cópia do processo administrativo nº 3828/2025 referenciado no texto da justificativa;
6. Estudo de impacto econômico financeiro em função da isenção tributária prevista no projeto de lei.
7. Estudo de Impacto de Vizinhança.

É a síntese do necessário.

Fundamentação

COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL

A competência do Município de Pirassununga para legislar sobre desincorporação e doação de bens imóveis municipais encontra fundamento na



Constituição Federal de 1988, artigo 30, inciso I, que estabelece: "*Compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local*".

A Lei Orgânica do Município de Pirassununga, em seu artigo 25, inciso V, determina a competência da Câmara de Vereadores para "*autorizar a alienação de bens imóveis do Município ou a cessão de direitos reais a ele relativos*".

O artigo 86 da Lei Orgânica Municipal estabelece: "*A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e, quando se tratar de imóveis, dependerá de autorização legislativa*".

A competência municipal é reforçada pelo artigo 129 da Lei Orgânica de Pirassununga, que estabelece: "*Compete ao Município, concorrentemente com o Estado, promover programas de construção de moradias populares e garantir, em nível compatível com as necessidades locais, o acesso da população a lotes urbanizados, com infraestrutura e serviços básicos*".

REQUISITOS LEGAIS PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

A Lei Federal nº 14.133/2021, que revogou integralmente a Lei nº 8.666/1993 a partir de 30 de dezembro de 2023, estabelece em seu artigo 76, caput: "*A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas*". O inciso I do referido dispositivo determina: "*tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão*".

A alínea "f" do inciso I do artigo 76 da Lei 14.133/2021 dispensa a realização de licitação para "*alienação de bens imóveis na administração, seja gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados*



em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública".

O Projeto de Lei nº 92/2025 destina os imóveis municipais ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal, para implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, enquadrando-se na hipótese de dispensa de licitação prevista na alínea "f" do artigo 76, inciso I, da Lei 14.133/2021.

O Projeto de Lei nº 92/2025, se aprovado, constituirá a autorização legislativa exigida pelo artigo 76, inciso I, da Lei 14.133/2021.

A Justificativa do Projeto de Lei menciona valor total avaliado de R\$ 2.887.351,68, sendo R\$ 1.648.153,63 para a Matrícula nº 33.603 (Sistema de Lazer II) e R\$ 1.239.198,05 para a Matrícula nº 33.601 (Área Institucional). Contudo, o documento formal de avaliação técnica, elaborado por profissional habilitado, não foi apresentado para análise, impedindo verificação de conformidade com critérios técnicos estabelecidos pela legislação federal.

A destinação dos imóveis para construção de até 200 moradias destinadas à população de baixa renda configura interesse público apresentado, alinhado às diretrizes constitucionais sobre função social da propriedade estabelecidas nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

IMUNIDADE TRIBUTÁRIA DO FAR

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 928.902/SP (Tema 884 de Repercussão Geral), proferido em 17 de outubro de 2018, publicado em 12 de setembro de 2019, com trânsito em julgado em 27 de setembro de 2019, tendo como Relator o Ministro Alexandre de Moraes, fixou a seguinte tese:

"Os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR,



criado pela Lei 10.188/2001, beneficiam-se da imunidade tributária prevista no art. 150, VI, a, da Constituição Federal"

A ementa completa do acórdão estabelece:

"EMENTA: TRIBUTÁRIO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU. IMÓVEIS INTEGRADOS AO PATRIMÔNIO DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA. ART. 150, VI, A, DA CF. 1. O Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, criado pela Lei 10.188/2001, é fundo público, constituído de recursos da União Federal, destinado à implementação de programa habitacional voltado à população de baixa renda. 2. Os imóveis vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, integrantes do patrimônio do FAR, destinam-se, por expressa disposição legal, à finalidade essencial e específica de viabilizar a moradia da população de baixa renda. 3. Inexistência de exploração de atividade econômica concorrencial, nos termos do art. 173 da Constituição Federal. 4. Recurso extraordinário provido com a fixação da seguinte tese: Os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, criado pela Lei 10.188/2001, beneficiam-se da imunidade tributária prevista no art. 150, VI, a, da Constituição Federal"

O artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal estabelece: *"Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios instituir impostos sobre patrimônio, renda ou serviços, uns dos outros".*

O artigo 5º do PL nº 92/2025 prevê isenção de ITBI, IPTU e ISSQN. À luz da tese firmada pelo STF no Tema 884, a previsão de isenção para o FAR está em conformidade com a imunidade constitucionalmente reconhecida. Contudo, a extensão da isenção às transferências subsequentes aos beneficiários finais do programa, especialmente quanto ao ITBI, demanda análise específica quanto à incidência sobre particulares.

DESINCORPORAÇÃO DE BENS MUNICIPAIS

O artigo 1º do Projeto de Lei nº 92/2025 autoriza a desincorporação dos imóveis classificados como "Sistema de Lazer II" (Matrícula nº 33.603,



área de 15.409,64 m²) e "Área Institucional" (Matrícula nº 33.601, área de 8.689,54 m²), transferindo-os para a categoria de bens dominicais.

A desafetação é juridicamente necessária, uma vez que bens de uso comum do povo e bens de uso especial são inalienáveis enquanto mantiverem tal classificação, conforme artigo 100 do Código Civil: "*Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar*".

O artigo 126, parágrafo único, da Lei Orgânica do Município de Pirassununga estabelece expressamente: "*As áreas definidas em projeto de parcelamento do solo com áreas verdes ou de lazer, de uso comum do povo ou institucionais não poderão, em hipótese alguma, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos, alterados*".

A Matrícula nº 33.603, classificada como "Sistema de Lazer II" com área de 15.409,64 m², foi originariamente destinada ao uso comum como área de lazer em projeto de parcelamento do solo.

A Lei Orgânica municipal estabelece vedação absoluta ("*em hipótese alguma*") para alteração dessa destinação. Este dispositivo configura restrição normativa de natureza local que impede a desincorporação proposta no artigo 1º do Projeto de Lei.

A Lei Federal nº 6.766/1979, em seu artigo 17, estabelece: "*Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei*". O artigo 22 da mesma lei prescreve: "*Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do*



projeto e do memorial descritivo". A jurisprudência consolidada reconhece que áreas de loteamento com destinação específica a uso comum são inalienáveis e não podem ser arbitrariamente desafetadas pela Administração Municipal.

A desincorporação da área classificada como "Sistema de Lazer II" (Matrícula nº 33.603) é incompatível com o artigo 126, parágrafo único, da Lei Orgânica Municipal. A resolução desta incompatibilidade exige:

- (a) parecer técnico específico da Procuradoria-Geral do Município sobre possibilidade de interpretação conforme; ou
- (b) ajuste do objeto do Projeto de Lei para exclusão da Matrícula nº 33.603; ou
- (c) tramitação de Emenda à Lei Orgânica Municipal, aprovada por dois terços dos membros da Câmara em dois turnos, conforme exigência do próprio diploma orgânico.

RENÚNCIA DE RECEITA TRIBUTÁRIA - AUSÊNCIA DE ESTUDOS DE IMPACTO

A Emenda Constitucional nº 95, de 2016, introduziu o artigo 113 no Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), determinando: "*A proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro*".

Este dispositivo constitucional é aplicável a todos os entes federados conforme consolidado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 6303, tendo como Relator o Ministro Luís Roberto Barroso.

A Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), em seu artigo 14, estabelece:



"A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de: I - estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes; II - atendimento ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias".

O § 1º do artigo 14 amplia o conceito, incluindo *"anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado"*.

O artigo 150, § 6º, da Constituição Federal estabelece:

"Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2.º, XII, g".

O artigo 5º do Projeto de Lei nº 92/2025 estabelece isenções de ITBI, IPTU e ISSQN. A concessão destas isenções configura renúncia de receita tributária municipal, sujeitando-se às exigências do ADCT artigo 113 e da Lei de Responsabilidade Fiscal artigo 14. O Projeto de Lei não foi acompanhado de:

- (a) Estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício de 2025 e nos dois seguintes (2026 e 2027);
- (b) Demonstração de que as isenções foram consideradas na Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- (c) Proposta de compensação de receita mediante aumento de alíquota de outro tributo ou criação de novo tributo;
- (d) Parecer técnico da Secretaria de Finanças ou Tesouro Municipal sobre impacto fiscal.

A ausência de estudos de impacto econômico-financeiro viola requisitos constitucionais e infraconstitucionais obrigatórios, configurando vício formal que impede a aprovação do Projeto de Lei na forma apresentada.



AUDIÊNCIA PÚBLICA

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), artigo 43, estabelece:

"Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos: I - órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal; II - debates, audiências e consultas públicas; III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal; IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano".

O artigo 128 da Lei Orgânica do Município de Pirassununga determina: *"É atribuição do Poder Público a divulgação prévia do Plano Diretor e demais leis que disciplinarem a matéria, assim como a realização de audiências públicas para o esclarecimento da população"*.

A desincorporação e doação de áreas municipais destinadas originariamente a uso público constitui alteração de uso e ocupação do solo, sujeitando-se ao requisito de realização de audiência pública prévia.

O Projeto de Lei nº 92/2025 foi protocolado em 30 de outubro de 2025, com audiência pública agendada para 18 de novembro de 2025. A legislação federal e a doutrina administrativista recomendam prazo mínimo de 15 dias de publicação prévia à realização da audiência pública, assegurando à população tempo hábil para tomar ciência do conteúdo da proposição e formular considerações técnicas.

SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL DO FAR

O artigo 3º do Projeto de Lei nº 92/2025 estabelece seis restrições patrimoniais aplicáveis aos imóveis doados, em conformidade com a Lei Federal nº 10.188/2001, artigo 2º, § 3º, que prescreve:

"Os bens e direitos adquiridos com recursos do FAR formarão patrimônio especial, cuja administração será



incumbida à Caixa Econômica Federal, e não integrarão o ativo ou o passivo da instituição financeira".

As restrições previstas no artigo 3º do PL asseguram que os imóveis doados:

- (I) não integrem o ativo da CEF;
- (II) não respondam por obrigações da CEF;
- (III) não componham lista de bens para liquidação; (IV) não possam ser dados em garantia;
- (IV) não sejam passíveis de execução por credores da CEF; e
- (V) não admitam constituição de ônus reais. Esta configuração está em conformidade com o regime jurídico do FAR estabelecido pela legislação federal.

O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula nº 619, aprovada pela Corte Especial em 24 de outubro de 2018, publicada no DJe de 30 de outubro de 2018, com o seguinte enunciado:

"A ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insusceptível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias".

Embora esta súmula trate de ocupação indevida, estabelece princípio jurídico relevante sobre a inalienabilidade e indisponibilidade de bens públicos, reforçando a necessidade de observância rigorosa dos requisitos legais para desafetação e alienação.

ORIENTAÇÕES DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em sua jurisprudência consolidada, reconhece a viabilidade de doações de bens públicos para



programas de habitação de interesse social, desde que preenchidos os requisitos de autorização legislativa, avaliação prévia, interesse público justificado e previsão de cláusula de reversão.

O TCE-SP recomenda que alienações de bens públicos sejam instruídas com:

- (a) justificativa pormenorizada do interesse público;
- (b) avaliação técnica elaborada por profissional habilitado;
- (c) manifestação jurídica do órgão de assessoramento legal;
- (d) previsão de cláusula de reversão em caso de descumprimento das condições estabelecidas;
- e
- (e) observância de procedimentos de publicidade e transparência.

LACUNAS DOCUMENTAIS IDENTIFICADAS

A análise técnico-jurídica completa do Projeto de Lei nº 92/2025 é comprometida pela ausência dos seguintes documentos instrutórios obrigatórios:

1. **Avaliação Formal do Imóvel:** Documento técnico elaborado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto com CREA) contendo metodologia de avaliação, fundamentação dos valores por matrícula e certificação de regularidade técnica, conforme exigido pela Lei 14.133/2021, artigo 76, caput.
2. **Descrição Técnica Completa das Áreas:** Planilha técnica com dimensões, confrontações, limites, planta georeferenciada, verificação de gravames ou restrições e benfeitorias presentes, conforme Lei 6.766/1979, artigo 12.
3. **Parecer Jurídico da Procuradoria-Geral do Município:** Manifestação jurídica formal da PGM sobre constitucionalidade, legalidade, compatibilidade com Lei Orgânica (especialmente artigo 126, parágrafo único) e vinculações legais, conforme exigido pela Lei Orgânica Municipal, artigo 86.
4. **Homologação do Prefeito Municipal:** Documento formal assinado pelo Chefe do Poder Executivo aprovando o parecer da PGM e assumindo responsabilidade administrativa pelo ato, conforme Lei Orgânica, artigo 86.



5. **Cópia do Processo Administrativo nº 3828/2025:** Protocolo administrativo completo contendo pareceres técnicos internos, manifestações de secretarias municipais e movimentação administrativa, conforme Lei 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação).
6. **Estudo de Impacto Econômico-Financeiro das Isenções Tributárias:** Cálculos detalhados de cada isenção (ITBI, IPTU, ISSQN), projeção de impacto para exercícios 2025, 2026 e 2027, proposta de compensação de receita e parecer de conformidade com Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme ADCT artigo 113 e LC 101/2000, artigo 14.
7. **Estudo de Impacto de Vizinhança:** O Plano Diretor de Pirassununga regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança conforme artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), exigindo o documento em questão para instrução do processo legislativo.

A ausência destes documentos impede verificação de conformidade com requisitos legais obrigatórios, configurando lacuna procedural que compromete a legitimidade do processo legislativo.

Conclusão

O Projeto de Lei nº 92/2025 apresenta conformidade parcial com o ordenamento jurídico brasileiro. O mérito substantivo da proposição - implementação de política habitacional de interesse social mediante doação de imóveis municipais ao FAR - está alinhado às diretrizes constitucionais sobre função social da propriedade e à legislação federal aplicável.

Contudo, identificam-se **questões críticas** que prejudicam a avaliação da conformidade do projeto de lei para fins de continuidade do processo legislativo, a saber:

1. **Incompatibilidade com Lei Orgânica Municipal:** A desincorporação da área classificada como "Sistema de Lazer II" (Matrícula nº 33.603, com 15.409,64 m²) colide frontalmente com a vedação expressa estabelecida no artigo 126, parágrafo único, da Lei Orgânica do Município de Pirassununga, que proíbe alteração de destinação de áreas de lazer definidas



em projeto de parcelamento do solo. Esta incompatibilidade constitui vício material de constitucionalidade local. A resolução exige:

- a. (a) parecer técnico específico da Procuradoria-Geral do Município sobre viabilidade de interpretação conforme; ou
 - b. (b) ajuste do objeto do PL para exclusão da Matrícula nº 33.603, mantendo apenas a doação da Matrícula nº 33.601 (Área Institucional); ou
 - c. (c) tramitação de Emenda à Lei Orgânica Municipal aprovada por dois terços dos membros da Câmara em dois turnos.
2. **Ausência de Estudos de Impacto Fiscal:** O artigo 5º do Projeto de Lei, que institui isenções tributárias (ITBI, IPTU, ISSQN), não atende aos requisitos constitucionais e infraconstitucionais para concessão de renúncia de receita tributária. Violações identificadas:
- a. ADCT artigo 113 da CF/88 - ausência de estimativa de impacto orçamentário-financeiro;
 - b. LC 101/2000, artigo 14 - ausência de estimativa para exercícios subsequentes e demonstração de compatibilidade com LDO;
 - c. CF/88, artigo 150, § 6º - ausência de lei específica para cada isenção. Esta deficiência configura vício formal que impede aprovação. Necessária apresentação de: (i) estudos técnicos de impacto orçamentário detalhando cada tributo; (ii) parecer da Secretaria de Finanças/Tesouro Municipal; (iii) proposta de compensação de receita; (iv) emendas ao artigo 5º ou aprovação de leis complementares específicas.
3. **Lacunas Documentais:** O PL não foi acompanhado de documentação instrutória obrigatória conforme Lei 14.133/2021 (avaliação formal), Lei Orgânica Municipal (parecer PGM e homologação do Prefeito), Lei 6.766/1979 (descrição técnica completa), Lei 12.527/2011 (processo administrativo completo) e legislação fiscal federal (estudos de impacto) e Estudo de Impacto de Vizinhança prevista no Plano Diretor do Município (Lei Complementar 181/2022). A ausência desta documentação prejudica a verificação de



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Município de Interesse Turístico



conformidade com requisitos legais, comprometendo a legitimidade do processo legislativo.

Assim, esta procuradoria conclui pela não continuidade do processo legislativo até que as questões supracitadas sejam saneadas. Somente após adequação destes elementos o Projeto de Lei poderá estar apto à discussão e deliberação.

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=X4RSX03ZB15CTBEU>, 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: X4RS-X03Z-B15C-TBEU