



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

MENSAGEM Nº 005/2026

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores e Vereadora,

Submetemos à elevada apreciação desta Casa de Leis o presente Projeto de Lei Complementar, que dispõe sobre a desafetação, reordenamento e nova destinação de áreas públicas situadas no Loteamento **Jardim Pedro Paulinho de Carvalho**, com a finalidade de viabilizar a implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50**. A proposta reveste-se de relevante interesse social e fundamenta-se nos seguintes pontos:

I – Do Atendimento ao Direito Constitucional à Moradia: A Constituição Federal de 1988, em seu art. 6º, estabelece a moradia como direito social. Complementarmente, o art. 182 determina que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

II – Da Readequação e Destinação das Áreas: As áreas originalmente denominadas “Sistema de Lazer 01”, com 2.426,26 m², e “Sistema de Lazer 03”, com 2.181,30 m², localizadas no Loteamento Jardim Pedro Paulinho de Carvalho, encontram-se atualmente sem utilização efetiva para a finalidade originalmente prevista. A proposta promove sua desafetação e conversão em bens dominiais do patrimônio municipal, passando a ser denominadas, respectivamente, **Lote 01 da Quadra I** e **Lote 01 da Quadra J**.

A alteração permitirá o posterior desmembramento das áreas em lotes individualizados destinados à implantação das unidades habitacionais, de acordo com o projeto urbanístico aprovado, possibilitando sua adequada individualização cadastral e registral.

III – Da Instituição das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: A instituição das áreas como **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS** tem por finalidade estabelecer sua destinação urbanística à implantação de empreendimento habitacional de interesse social, vinculando-as à execução da política pública municipal de habitação. O posterior desmembramento das áreas não altera essa condição, permanecendo os lotes resultantes submetidos à destinação estabelecida para a ZEIS.

IV – Do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50: A adequação jurídica, urbanística, cadastral e registral das áreas visa possibilitar a implantação do empreendimento



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

habitacional no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50**, com recursos do **Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS**, para atendimento de famílias de baixa renda, observadas as normas federais aplicáveis.

A medida permitirá ao Município promover o desmembramento e a individualização dos imóveis necessários à implantação do empreendimento, bem como adotar as demais providências administrativas e registrares indispensáveis à sua execução.

V – Da Doação aos Beneficiários: O Projeto de Lei Complementar contempla, ainda, autorização legislativa para que, após a implantação do empreendimento, a individualização dos imóveis e a regular seleção das famílias beneficiárias, o Município possa promover a **doação dos imóveis com as respectivas unidades habitacionais aos beneficiários finais**, observados os critérios de elegibilidade, priorização, condições, restrições e demais requisitos estabelecidos na legislação e regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50.

Dessa forma, a proposição disciplina de maneira integrada as providências patrimoniais, urbanísticas e registrares necessárias à implantação do empreendimento, desde a desafetação e reordenação das áreas até a futura transferência da propriedade dos imóveis às famílias contempladas.

Pela relevante finalidade social da matéria, voltada à ampliação do acesso à moradia digna e à implementação da política habitacional no Município, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação desta Casa Legislativa, confiantes no apoio dos Nobres Vereadores para sua aprovação.

Considerando a necessidade de adoção tempestiva das providências administrativas, urbanísticas, cadastrais e registrares necessárias à implantação do empreendimento habitacional, **solicitamos que a presente proposição tramite em regime de urgência, nos termos das disposições regimentais aplicáveis.**

Atenciosamente,

Cafelândia, 30 de setembro de 2026.


Taís Fernanda Maimoni Contieri Santana
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0011 / 2026

Publicação Nº 0088 / 2026

Dispõe sobre a desafetação de áreas públicas destinadas a sistema de lazer, sua conversão em bens dominiais, institui Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, autoriza o desmembramento das áreas e a doação dos imóveis e respectivas unidades habitacionais aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CAFELÂNDIA, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais conferidas por lei, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal de Cafelândia, aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Ficam desafetadas de sua destinação original de “Sistema de Lazer” e transferidas para a categoria dos bens dominiais do patrimônio municipal as seguintes áreas públicas localizadas no Loteamento Jardim Pedro Paulinho de Carvalho:

I – Sistema de Lazer 01, com área de 2.426,26 m², objeto da Matrícula nº 20.006 do Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – Sistema de Lazer 03, com área de 2.181,30 m², objeto da Matrícula nº 20.008 do Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 2º As áreas referidas no art. 1º, após sua desafetação e conversão em bens dominiais, passam a ter as seguintes denominações:

I – Lote 01 da Quadra I, com área de 2.426,26 m², proveniente do Sistema de Lazer 01, objeto da Matrícula nº 20.006 do Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – Lote 01 da Quadra J, com área de 2.181,30 m², proveniente do Sistema de Lazer 03, objeto da Matrícula nº 20.008 do Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Fica o Poder Executivo autorizado a promover o desmembramento dos imóveis descritos nos incisos I e II deste artigo em lotes destinados à implantação do empreendimento habitacional de interesse social, de acordo com o projeto urbanístico aprovado pelos órgãos competentes.

§ 2º Os lotes resultantes do desmembramento serão individualizados cadastral e registralmente, observadas as áreas, medidas, confrontações e demais características constantes do projeto aprovado.

Art. 3º Ficam instituídas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS as áreas correspondentes ao Lote 01 da Quadra I e ao Lote 01 da Quadra J, descritas no art. 2º desta



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

Lei Complementar, destinadas à implantação de empreendimento habitacional de interesse social.

Parágrafo único. O desmembramento das áreas de que trata o caput não altera sua condição de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, permanecendo os lotes dele resultantes submetidos à destinação estabelecida nesta Lei Complementar.

Art. 4º Os imóveis de que trata esta Lei Complementar ficam destinados à implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, para atendimento de famílias enquadradas na Faixa Urbano 1, observadas as normas federais aplicáveis.

Art. 5º Fica o Poder Executivo autorizado a doar, a título gratuito, aos beneficiários finais regularmente selecionados, os imóveis resultantes do desmembramento de que trata o art. 2º, com as respectivas unidades habitacionais neles edificadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, observados os critérios, requisitos e procedimentos estabelecidos na legislação federal aplicável e nas normas do Programa.

§ 1º Os imóveis objeto da doação de que trata o caput serão destinados à moradia das famílias beneficiárias, observadas as condições, restrições e demais encargos estabelecidos na legislação e na regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50.

§ 2º A identificação dos beneficiários será realizada mediante procedimento próprio de seleção, de acordo com os critérios de elegibilidade e priorização previstos na legislação federal e na regulamentação municipal aplicável.

§ 3º A transferência da propriedade aos beneficiários será formalizada após o atendimento das condições estabelecidas pelo Programa e a individualização das respectivas unidades imobiliárias.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a adotar as providências administrativas, urbanísticas, cadastrais e registrais necessárias à efetivação da desafetação, alteração de denominação, desmembramento, individualização e transferência dos imóveis de que trata esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os atos de registro e averbação serão realizados de acordo com o projeto de desmembramento aprovado e com a legislação registral aplicável.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA, aos 30 (trinta) dias do mês de setembro de 2026.

TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA

Prefeita Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



PARECER JURÍDICO

Câmara Municipal de Cafelândia - SP

Parecer nº 0135/2026

Projeto de Lei Complementar nº 011/2026

Autoria: Poder Executivo

Ementa do projeto de lei: “Dispõe sobre a desafetação de áreas públicas destinadas a sistema de lazer, sua conversão em bens dominiais, institui Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, autoriza o desmembramento das áreas e a doação dos imóveis e respectivas unidades habitacionais aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub 50, e dá outras providências.”.

Ementa deste parecer jurídico:

Direito constitucional e administrativo. Projeto de Lei Complementar. Desafetação de áreas públicas destinadas a sistema de lazer e conversão em bens dominiais. Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Programa Minha Casa, Minha Vida, FNHIS Sub 50. Competência municipal e iniciativa legítima do Poder Executivo. Regime jurídico dos bens públicos. Possibilidade de alienação gratuita de imóveis destinados a programas habitacionais de interesse social. Exigências da Lei Orgânica Municipal. Necessidade de complementação documental. Audiências públicas obrigatórias. Impossibilidade de tramitação em regime de urgência. Constitucionalidade formal. Legalidade material condicionada ao atendimento das exigências legais.

I - RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer jurídico acerca do Projeto de Lei Complementar nº 011/2026, de iniciativa do Poder Executivo municipal, que dispõe sobre a desafetação de áreas públicas destinadas a sistema de lazer, sua conversão em bens dominiais, a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a autorização para desmembramento dos imóveis e sua posterior doação aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida, FNHIS Sub 50.

Conforme se extrai do texto encaminhado, a proposição pretende alterar a destinação de duas áreas públicas localizadas no Loteamento Jardim Pedro Paulinho de Carvalho, identificadas como Sistema de Lazer 01, objeto da Matrícula nº 20.006, com 2.426,26 m², e Sistema de Lazer 03, objeto da Matrícula nº 20.008, com 2.181,30 m², para viabilizar a implantação de empreendimento habitacional de interesse social.

A proposta contempla, ainda, autorização para a futura doação dos lotes individualizados, juntamente com as respectivas unidades habitacionais, às famílias regularmente selecionadas conforme os critérios do programa federal.



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



Registra-se que não foi encaminhada a esta Procuradoria Jurídica documentação própria além do projeto de lei complementar e de sua respectiva justificativa, inexistindo, entre os elementos disponibilizados para análise, matrículas imobiliárias, estudos urbanísticos, avaliações patrimoniais ou documentos técnicos relativos ao empreendimento.

Por fim, esta Procuradoria não adentrará em aspectos políticos da proposição, tampouco em questões técnicas que extrapolem sua competência jurídica, restringindo-se ao exame de constitucionalidade e legalidade da matéria.

É o resumo do necessário. Analiso.

II - ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, informa-se que o projeto de lei complementar é formalmente legal. Insere-se no âmbito de atuação legítima do Município, respeita a iniciativa (autoria) adequada e observar o regime jurídico dos bens públicos, e, por tratar de zoneamento urbano, nos termos do inciso IX do art. 66 da Lei Orgânica Municipal (LOM), deve ser tratado como lei complementar.

No mérito, a política urbana é de execução prioritária pelo Município, com fundamento na função social da propriedade e no planejamento urbano. O projeto trata de gestão de bens públicos municipais; ordenamento territorial (instituição de ZEIS), e política habitacional local. Todos esses aspectos inserem-se inequivocamente no conceito de interesse local, sendo tradicionalmente reconhecidos como matérias de competência municipal.

A instituição de ZEIS, em especial, é instrumento típico de política urbana previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e amplamente utilizado pelos Municípios para promoção de habitação de interesse social.

Não se verifica qualquer invasão de competência da União ou do Estado. Ao contrário, o projeto concretiza competências próprias do Município, em consonância com o modelo federativo cooperativo previsto na Constituição.

Outrossim, a matéria envolve diretamente a administração de bens públicos, a gestão do patrimônio municipal e a execução de política pública habitacional. Trata-se, portanto, de tema inserido no âmbito da função administrativa, cuja iniciativa legislativa é aplicada ao Chefe do Executivo, sem prejuízo da Câmara Municipal legislar sobre a matéria, a depender da forma com que tal legislação será realizada.



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



No aspecto material, o projeto promove a desafetação de áreas classificadas como sistema de lazer, convertendo-as em bens dominiais. Sob o prisma jurídico, a distinção entre bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominiais é central no regime jurídico dos bens públicos. A desafetação consiste na retirada da destinação pública específica do bem, permitindo sua utilização para outros fins igualmente públicos.

A doutrina administrativista contemporânea reconhece que a desafetação, quando realizada por lei, é instrumento legítimo de gestão do patrimônio público, desde que observada a finalidade pública e o interesse coletivo.

No caso, a destinação originária (lazer) é substituída por outra finalidade igualmente relevante: habitação de interesse social. Não há, portanto, desvio de finalidade, mas sim readequação da política pública, o que é plenamente legítimo no âmbito da discricionariedade administrativa, desde que formalizada por lei, como ocorre no presente projeto. Logo, a alteração do regime jurídico dos bens públicos é válida e juridicamente adequada.

Nesse sentido, o projeto revela nítida conexão com o direito fundamental à moradia, expressamente reconhecido como direito social.

A doutrina constitucional contemporânea destaca que os direitos sociais, especialmente o direito à moradia, possuem dimensão prestacional, impondo ao Poder Público o dever de implementar políticas públicas que viabilizem seu exercício.

Nesse sentido, a instituição de ZEIS e a utilização de bens públicos para habitação popular representam instrumentos legítimos e recomendáveis de concretização do direito à moradia adequada, especialmente em contextos de déficit habitacional.

Quanto às políticas nacionais, destaca-se a Lei nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Tal diploma estabelece diretrizes para a atuação coordenada dos entes federativos na promoção da habitação de interesse social, prevendo a necessidade de planejamento, participação social e institucionalização de instrumentos de gestão.

A destinação dos imóveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida, FNHIS Sub 50, por sua vez, encontra fundamento na política habitacional instituída pela Lei Federal nº 14.620/2023. Essa modalidade contempla a provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas de Municípios com população de até cinquenta mil habitantes, mediante recursos do Fundo



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



Nacional de Habitação de Interesse Social, destinados ao atendimento de famílias de baixa renda enquadradas nos critérios do programa.

Todavia, é indispensável que o Município observe os requisitos previstos nos artigos 11 e 12 da referida Lei nº 11.124/2005, especialmente quanto à existência de plano local de habitação de interesse social, conselho gestor e fundo municipal, sob pena de inviabilização do acesso a recursos federais:

Art. 11. As aplicações dos recursos do FNHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

I – aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;

II – produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

III – urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;

IV – implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;

V – aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;

VI – recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

VII – outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

§ 1º Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

§ 2º A aplicação dos recursos do FNHIS em áreas urbanas deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor de que trata o Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou, no caso de Municípios excluídos dessa obrigação legal, **em legislação equivalente**.

§ 3º Na forma definida pelo Conselho Gestor, será assegurado que os programas de habitação de interesse social beneficiados com recursos do FNHIS envolvam a assistência técnica gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, respeitadas as disponibilidades orçamentárias e financeiras do FNHIS fixadas em cada exercício financeiro para a finalidade a que se refere este parágrafo. (Incluído pela Lei nº 11.888, de 2008) (Vigência)

§ 4º Fica habilitado o FNHIS a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrares da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 12. Os recursos do FNHIS serão aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios, **que deverão:**

I – constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;

II – **constituir conselho** que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;

III – **apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;**

IV – firmar termo de adesão ao SNHIS;



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38

Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.

Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



V – elaborar relatórios de gestão; e

VI – observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS de que trata os arts. 11 e 23 desta Lei.

§ 1º As transferências de recursos do FNHIS para os Estados, o Distrito Federal e os Municípios ficam condicionadas ao oferecimento de contrapartida do respectivo ente federativo, nas condições estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo e nos termos da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.

§ 2º A contrapartida a que se refere o § 1º dar-se-á em recursos financeiros, bens imóveis urbanos ou serviços, desde que vinculados aos respectivos empreendimentos habitacionais realizados no âmbito dos programas do SNHIS.

§ 3º Serão admitidos conselhos e fundos estaduais, do Distrito Federal ou municipais, já existentes, que tenham finalidades compatíveis com o disposto nesta Lei.

§ 4º O Conselho Gestor do FNHIS poderá dispensar Municípios específicos do cumprimento dos requisitos de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, em razão de características territoriais, econômicas, sociais ou demográficas.

§ 5º É facultada a constituição de fundos e conselhos de caráter regional.

§ 6º Os recursos do FNHIS também poderão, na forma do regulamento, ser aplicados por meio de repasse a entidades privadas sem fins lucrativos, cujos objetivos estejam em consonância com os do Fundo, observados os seguintes parâmetros: (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

I – a definição de valor-limite de aplicação por projeto e por entidade; (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

II – o objeto social da entidade ser compatível com o projeto a ser implementado com os recursos repassados; (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

III – o funcionamento regular da entidade por no mínimo 3 (três) anos; (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

IV – a vedação de repasse a entidade que tenha como dirigentes membros dos Poderes Executivo, Legislativo, Judiciário, do Ministério Público e do Tribunal de Contas da União, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 2º grau, ou servidor público vinculado ao Conselho Gestor do FNHIS ou ao Ministério das Cidades, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 2º grau; (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

V – o repasse de recursos do Fundo será precedido por chamada pública às entidades sem fins lucrativos, para seleção de projetos ou entidades que tornem mais eficaz o objeto da aplicação; (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

VI – a utilização de normas contábeis aplicáveis para os registros a serem realizados na escrita contábil em relação aos recursos repassados pelo FNHIS; (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

VII – a aquisição de produtos e a contratação de serviços com recursos da União transferidos a entidades deverão observar os princípios da impessoalidade, moralidade e economicidade, sendo necessária, no mínimo, a realização de cotação prévia de preços no mercado antes da celebração do contrato, para efeito do disposto no art. 116 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

VIII – o atendimento às demais normas aplicáveis às transferências de recursos pela União a entidades privadas. (Incluído pela Lei nº 11.578, de 2007)

§ 7º Observado o disposto no art. 73 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, os recursos referidos no § 4º do art. 11 desta Lei serão transferidos, a título de complementação, aos fundos estaduais criados para esse fim, independentemente da celebração de convênio, de ajuste, de acordo, de contrato ou de instrumento congênere, conforme disciplinado em ato do Poder Executivo federal, observadas as seguintes condições: (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38

Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.

Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



I - existência de conselho estadual de habitação ou similar com a responsabilidade de fiscalizar a boa e regular aplicação dos recursos; (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

II - formalização de termo de adesão pelos Estados, conforme previsto no parágrafo único do art. 73 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017; (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

III - aporte de recursos próprios no fundo estadual; e (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

IV - encaminhamento dos demonstrativos de aplicação dos recursos ao controle interno do Poder Executivo federal e ao Tribunal de Contas da União. (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021) (g.n.)

Com base nos requisitos previstos no trecho em lume, constata-se a necessidade do Município efetivar, dentre outros elementos, planos e políticas municipais de habitação de interesse social devidamente estruturados, cabendo ao Executivo e ao Legislativo locais promoverem os esforços para tanto.

Quanto à possibilidade de doação dos imóveis aos beneficiários finais, destaca-se que a Lei Federal nº 14.133/2021 contempla expressamente hipóteses de alienação gratuita de bens públicos destinados à habitação de interesse social.

Com efeito, nos termos da alínea “f” do inciso I do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, admite-se a alienação gratuita ou onerosa de imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados em programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública, com dispensa de licitação nessa hipótese.

Logo, a autorização legislativa para a futura doação dos imóveis e respectivas unidades habitacionais não apresenta incompatibilidade abstrata com a legislação federal, desde que a operação esteja efetivamente vinculada ao programa habitacional e observe seus requisitos.

No aspecto procedimental, cumpre destacar que o inciso VI do art. 69 da Lei Orgânica Municipal determina a realização obrigatória de, pelo menos, duas audiências públicas durante a tramitação de projetos de lei que versem sobre zoneamento urbano, uso e ocupação do solo. Consequentemente, por instituir novas ZEIS, o projeto deverá ser submetido às referidas audiências, convocadas pelas Comissões Permanentes da Câmara Municipal, mediante prévia e ampla publicidade.

Há, ainda, incompatibilidade entre o pedido de tramitação em regime de urgência, constante da justificativa do Executivo, e o art. 67 da Lei Orgânica Municipal. Referido dispositivo veda expressamente a tramitação urgente de leis complementares concernentes ao zoneamento urbano, inclusive suas alterações.

Inclusive, o parágrafo único do referido artigo determina que os projetos de leis complementares que tratem de zoneamento urbano sejam publicados em jornal de



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



circulação do Município. Caso inexistir jornal do tipo em Cafelândia, esta Procuradoria recomenda que o projeto em questão seja divulgado no Diário Oficial do Município e no próprio sítio eletrônico da Câmara Municipal, sem prejuízo do acesso à cópia física do projeto por munícipe que o solicite

Finalmente, ressalta-se que esta Procuradoria Jurídica analisou estritamente o projeto de lei complementar em comento, não tendo recebido documentação referente à situação registral ou cadastral dos imóveis em questão.

III - CONCLUSÃO

Diante do exposto, salvo melhor juízo, esta Procuradoria Jurídica verifica a legalidade do Projeto de Lei Complementar em apreço.

Por fim, destaca-se que o objetivo do presente parecer jurídico é demonstrar o estado da arte do tema no ordenamento jurídico, cabendo soberanamente ao Plenário da Câmara Municipal decidir o que melhor convém ao interesse público. Logo, a emissão deste parecer tem caráter meramente opinativo, ou seja, não vincula os vereadores à sua motivação ou conclusões, respeitados os requisitos constitucionais e legais.

Câmara Municipal de Cafelândia, 08 de outubro de 2026.

FABIO
WENDEL DE
SOUZA SILVA
Fábio Wendel de Souza Silva
Procurador Jurídico
OAB/SP Nº 471.322

Assinado digitalmente por FABIO WENDEL
DE SOUZA SILVA
NO: C=BR, CN=FABIO WENDEL DE SOUZA
SILVA, O=ICP-Brasil, OU=ADVOGADO
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: Câmara Municipal de
Cafelândia
Data: 2026.10.08 09:50:47-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.3.0