



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 006/2026

*Publicação nº 0032/2026*

Dispõe sobre a desafetação de áreas públicas de sistema de lazer, sua conversão em bens dominiais, institui Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), autoriza o desmembramento e denominação de lotes para fins do Programa FNHIS/Novo PAC, e dá outras providências.

**TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA**, Prefeita do Município de Cafelândia, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais conferidas por lei, apresenta o seguinte projeto de Lei Complementar para apreciação.

**Art. 1º** – Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar de sua destinação original de "Sistema de Lazer" as seguintes áreas públicas localizadas no Loteamento denominado **Jardim Pedro de Carvalho**:

- **I. Sistema de Lazer 01:** com área de **2.426,26 m<sup>2</sup>**, objeto da Matrícula nº 20.006 do Cartório de Registro de Imóveis local;
- **II. Sistema de Lazer 03:** com área de **2.181,30 m<sup>2</sup>**, objeto da Matrícula nº 20.008 do Cartório de Registro de Imóveis local.

**Art. 2º** – Os imóveis descritos no Art. 1º passam a integrar a categoria de **bens dominiais** do patrimônio municipal.

**Art. 3º** – Fica autorizada a subdivisão e nova identificação cadastral das áreas referidas, as quais passarão a ser matriculadas individualmente como:

- **I. LOTE 01 DA QUADRA I**, com área de 2.426,26 m<sup>2</sup> (proveniente do Sistema de Lazer 01);
- **II. LOTE 01 DA QUADRA J**, com área de 2.181,30 m<sup>2</sup> (proveniente do Sistema de Lazer 03).

**Art. 4º** – Ficam instituídas, sobre o **Lote 01 da Quadra I** e o **Lote 01 da Quadra J**, **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, destinadas exclusivamente à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social.

**Art. 5º** – O Poder Executivo fica autorizado a destinar os referidos lotes para a construção de unidades habitacionais via **Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)**, no âmbito do Programa **Novo PAC**, visando o atendimento de famílias de baixa renda (Faixa 1).



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

**Art. 6º** – Fica o Oficial de Registro de Imóveis autorizado a proceder ao encerramento das matrículas anteriores e à abertura das novas matrículas para os lotes ora denominados, conforme memoriais descritivos anexos.

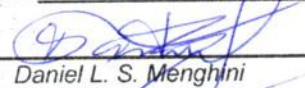
**Art. 7º** – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 8º** - Revogam-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA**, aos 02 (dois) dias do mês abril de 2026.

  
**TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA**

Prefeita Municipal

Câmara Municipal de Cafelândia
PROTOCOLO
Recebido em <u>09 / 04 / 26</u>
Horário: <u>09h: 45 min</u>

Daniel L. S. Menghini



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

### Justificativa

Excelentíssimo 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 de Carvalho**. A proposta reveste-se de caráter de urgência social e estratégica, fundamentando-se nos seguintes pontos:

**I – Do Atendimento ao Direito Constitucional à Moradia:** A Constituição Federal de 1988, em seu Artigo 6º, estabelece a moradia como um direito social fundamental. Complementarmente, o Artigo 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 Função Social da Propriedade:** As áreas denominadas originalmente como "Sistema de Lazer 01" (2.426,26 m<sup>2</sup>) e "Sistema de Lazer 03" (2.181,30 m<sup>2</sup>), embora previstas no plano original do loteamento, encontram-se atualmente ociosas. A proposta de convertê-las em bens dominiais, sob as novas denominações de **Lote 01 da Quadra I** e **Lote 01 da Quadra J**, visa otimizar o uso do solo urbano. A instituição de **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** sobre estas poligonais blindará os referidos imóveis, garantindo que sua utilização seja restrita e exclusiva a programas de habitação popular, impedindo qualquer forma de especulação imobiliária ou desvio de finalidade.

**III – Da Conformidade com o Novo PAC e FNHIS:** A adequação jurídica ora proposta é requisito técnico indispensável para a habilitação do Município perante o Governo Federal. O programa do **Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)**, no âmbito do **Novo PAC**, operado via sistema **TransfereGov**, exige que o imóvel destinado ao empreendimento possua matrícula regularizada, titularidade plena do ente público e destinação específica para habitação. A presente medida assegura que o Município esteja apto a captar os investimentos federais necessários para a provisão habitacional, sem os quais a execução de tais obras se tornaria inviável.

Pela relevância social da matéria, que visa transformar terrenos sem utilização efetiva em lares dignos para famílias de baixa renda, e considerando que o projeto não acarreta aumento de despesa pública, mas sim a possibilidade de captação de recursos externos para o desenvolvimento urbano, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação desta Casa Legislativa, confiantes no apoio dos Nobres Vereadores para sua aprovação.

  
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 047/2026

Projeto de Lei Complementar nº 006/2026

**Autoria:** Poder Executivo

**Ementa do projeto de lei:** “dispõe sobre a desafetação de área pública de sistema de lazer, sua conversão em bens dominiais, institui Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), autoriza o desmembramento e denominação de lotes para fins do Programa FNHIS/Novo PAC, e dá outras providências”.

### **Ementa deste parecer jurídico:**

Direito constitucional e administrativo. Projeto de lei municipal. Desafetação de bens públicos de uso comum (sistema de lazer) e conversão em bens dominiais. Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Destinação à política habitacional (FNHIS/Novo PAC). Competência municipal para legislar sobre interesse local. Iniciativa do Chefe do Executivo. Regime jurídico dos bens públicos. Direito fundamental à moradia adequada. Compatibilidade com a Lei Orgânica Municipal (LOM).

### **RELATÓRIO**

Trata-se de solicitação de parecer jurídico acerca do Projeto de Lei Complementar nº 006/2026, 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 de desmembramento e denominação de lotes, com vistas à implementação de política habitacional vinculada ao Programa FNHIS/Novo PAC.

Conforme se extrai do texto encaminhado, o projeto promove a alteração da afetação de áreas públicas específicas, integrando-as ao patrimônio disponível do Município, possibilitando sua utilização para fins habitacionais de interesse social, com expressa vinculação à política pública de moradia.

A iniciativa é formalmente atribuída à Prefeita Municipal, acompanhada da descrição dos imóveis, matrículas e destinação pretendida, indicando finalidade pública vinculada à política habitacional



# 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, por fim, que esta Procuradoria Jurídica não adentrará em aspectos políticos do projeto em lume, nem em questões técnicas que extrapolem a expertise jurídica da procuradoria.

É o resumo do necessário. Análise.

## 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.

Cumprido destacar que, nesses casos, o art. 69 da Lei Orgânica Municipal determina que a Câmara Municipal, por meio de suas Comissões Permanentes, deverá convocar ao menos duas audiências públicas durante a tramitação de projetos de leis que versem sobre zoneamento urbano, uso e ocupação do solo:

Art. 69 A Câmara Municipal, através de suas Comissões Permanentes, na forma regimental e mediante prévia e ampla publicidade, convocará, obrigatoriamente pelo menos duas audiências públicas durante a tramitação de projetos de leis que versem sobre: (...)

VI - zoneamento urbano, uso e ocupação do solo;

No mérito, a política urbana é de execução prioritária pelo Município, com fundamento na função social da propriedade e no planejamento urbano.

No caso concreto, 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.

*D. M. S.*



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



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.

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.

*Duro*



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



Nesse contexto, a vinculação do projeto ao FNHIS/Novo PAC revela aderência às políticas nacionais, reforçando sua legitimidade e alinhamento federativo.

**Todavia**, é indispensável que o Município observe os requisitos previstos nos artigos 11 e 12 da referida lei, 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

*Assinatura*



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



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;

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)

*Assinatura*



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



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 congêneres, conforme disciplinado em ato do Poder Executivo federal, observadas as seguintes condições: (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

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.

## CONCLUSÃO

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

Câmara Municipal de Cafelândia, 09 de abril 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  
ID: C-8R; CN=FABIO WENDEL DE SOUZA SILVA, OCP/Brasil, OUP  
ADVOGADO  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localizador: Câmara Municipal de Cafelândia  
Data: 2026.04.09 11:18:51-0300  
Foxit PDF Reader Versão: 2025.3.0