



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 14/2026. (PARECER Nº 18/2026)

PARECER OPINATIVO. Processo Legislativo.

Projeto de Lei Complementar nº 14/2026, *Dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, institui o Sistema Municipal de Habitação, cria o Programa Municipal "VIVER BEM" e dá outras providências, conforme específica.* Inteligência do art. 18, inciso I do art. 30, incisos IX e X do art. 23, todos da CF/88. Iniciativa fundamentada (matéria de competência privativa do Poder Executivo) no inciso IV, do art. 210, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Cordeirópolis c/c as disposições contidas nas alíneas "i" e "j" do art. 11, 145 e art. 172, da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis. Submissão do §1º, do artigo 169 da Constituição Federal e aos incisos I e II, do art. 16 e 17, da Lei Complementar 101/00 (Lei de Responsabilidade Fiscal). Normativa com natureza jurídica de administração política administrativa. Efetividade no plano municipal de disposições programáticas dispostas no caput do arts. 6º e 182, ambos da CF/88. Inexistência de vício de iniciativa, bem como de violação à regra ou princípio constitucional.

1. CONSULTA: Trata-se de solicitação emanada pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cordeirópolis/SP, objetivando a análise e manifestação acerca da constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei Complementar nº 14/2026 de iniciativa do Poder Executivo do Município de Cordeirópolis/SP.

O projeto de lei que ora se aprecia (Projeto de Lei Complementar nº 14/2026), visa instituir a nova Política Municipal de Habitação de Interesse Social, alinhando-se ao desenvolvimento urbano do município, à inclusão e à garantia do direito à moradia digna, cujos principais aspectos são:

a) Definir os objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e os instrumentos para sua implementação, como a concessão de subsídios, a regularização fundiária e a celebração de parcerias.



b) Instituir a estrutura de gestão da política, composta pelo Conselho Municipal de Habitação (órgão de controle social) e pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (instrumento de captação e aplicação de recursos).

c) Cria o cadastro permanente e unificado para as famílias interessadas, estabelecendo os requisitos de habilitação e os critérios objetivos de pontuação para a seleção dos beneficiários.

d) Detalha os principais programas a serem executados, incluindo:

- **Programa "Viver Bem":** Concessão de subsídios para a aquisição de lotes e unidades habitacionais.

- **Programa "Habita+ Construção":** Apoio financeiro e material para a construção, reforma ou ampliação de moradias.

- Regulamenta a alienação de terrenos públicos para o reassentamento de famílias que residem em áreas de risco ou ocupações irregulares.

- Disciplina a concessão de auxílio temporário para famílias em situação de emergência habitacional.

e) Trata dos incentivos fiscais (como a isenção de ITBI), das gratuidades para assistência técnica, e estabelece as regras para a regulamentação da lei, as dotações orçamentárias e a revogação da legislação anterior (Lei Complementar nº 276, de 13 de maio de 2019, com suas alterações posteriores, e a Lei Municipal nº 3.324, de 30 de maio de 2023).

De modo que, o presente parecer tem por finalidade examinar a compatibilidade do PLC 14/2026 com a Constituição Federal, a Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis e o Regimento Interno desta Casa Legislativa, abrangendo os aspectos de sua competência, iniciativa e o mérito da matéria.

É o breve relato dos fatos. Passa-se à apreciação.

2. CONSIDERAÇÕES: No procedimento prévio de controle de constitucionalidade estruturado no âmbito da produção legislativa municipal, de um modo geral, aprecia-se a legalidade e constitucionalidade do projeto de lei sobre três perspectivas elementares: *i) a matéria legislativa proposta deve se encontrar entre aquelas autorizadas pela CF/88 aos Municípios; ii) se foi respeitada a rígida observância das preferências quanto à iniciativa para proposição prevista pela ordem jurídico-constitucional; iii) a possibilidade de violação por parte da matéria legislativa proposta*



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



à direitos fundamentais ou instituições tuteladas por regras ou princípios constitucionais.

Segundo o proponente, a proposição se justifica da seguinte forma: *“A presente proposta tem por objetivo modernizar, consolidar e ampliar a política habitacional do Município de Cordeirópolis, substituindo e aperfeiçoando o modelo anteriormente instituído pela Lei Complementar nº 276, de 13 de maio de 2019, com a incorporação de novos instrumentos de gestão, transparência, eficiência administrativa e maior alcance social. A política habitacional municipal passa a contar com estrutura mais organizada e permanente, baseada em cadastro habitacional contínuo, critérios objetivos de seleção, mecanismos de controle social, proteção ao interesse público e ampliação das modalidades de atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade habitacional. O projeto consolida, ainda, o compromisso desta gestão com o desenvolvimento urbano aliado à inclusão social, em conformidade com a diretriz administrativa de desenvolvimento com humanização. Entre os principais aperfeiçoamentos da proposta, destacam-se os seguintes. Em primeiro lugar, institui-se política habitacional estruturada e permanente, com diretrizes claras para atuação do Município na promoção do direito à moradia digna, permitindo maior planejamento, controle e efetividade das ações públicas. Em segundo lugar, a proposta institui o Cadastro Habitacional Municipal permanente, com inscrições realizadas preferencialmente por meio eletrônico, garantindo maior organização administrativa, transparência no processo de seleção, atualização periódica dos dados das famílias e integração com o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico. Em terceiro lugar, o projeto estabelece sistema de pontuação objetiva para seleção de beneficiários, considerando fatores como tempo de residência no Município, renda familiar, composição familiar, presença de idosos ou pessoas com deficiência, condições de moradia, situação de vulnerabilidade social e violência doméstica. A metodologia adotada assegura maior justiça, transparência e impessoalidade no acesso aos programas públicos. No tocante ao critério de residência mínima no Município, a proposta preserva o prazo de 8 (oito) anos como requisito geral de habilitação. Trata-se de critério voltado a priorizar famílias com vínculo local consolidado, demanda historicamente reprimida e permanência comprovada no território municipal, compatibilizando a política pública com a necessidade de atendimento prioritário à população que há mais tempo suporta o déficit habitacional local. Excepcionalmente, admite-se redução para 3 (três) anos, mediante deliberação fundamentada do Conselho Municipal de Habitação, apenas após o atendimento da demanda prioritária e quando houver disponibilidade remanescente, o que reforça a racionalidade, a proporcionalidade e a vinculação ao interesse público. A proposta também institui o Programa Municipal Viver Bem, destinado a concentrar as ações habitacionais do Município, especialmente por meio de subsídios para aquisição de lotes urbanizados e de imóveis prontos, na planta ou em construção, ampliando significativamente o alcance da política pública. Como inovação específica e vinculada ao sistema geral da política habitacional, o projeto*



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



institui o Programa Habita+ Construção, expressamente conectado ao Programa Viver Bem, porém com identidade própria. O Habita+ Construção destina-se ao apoio à construção, ampliação, reforma ou adequação de unidades habitacionais, mediante concessão de kits de materiais, subsídios financeiros e acompanhamento técnico, o que proporciona maior eficiência administrativa, maior controle técnico das obras e ampliação do número de famílias beneficiadas. A proposta amplia, ainda, as hipóteses de concessão do aluguel emergencial, permitindo atendimento não apenas em casos de ocupações irregulares, mas também em situações de emergência habitacional, remoção de áreas de risco, desastres naturais e extrema vulnerabilidade social. O benefício terá caráter temporário e excepcional, com disciplina complementar por decreto do Poder Executivo, assegurando segurança jurídica e flexibilidade administrativa. O valor de referência foi mantido e sua atualização passou a observar o mesmo índice oficial utilizado nos demais benefícios da política habitacional, garantindo coerência normativa. No que diz respeito à proteção do interesse público, o projeto estabelece mecanismos para assegurar a correta utilização dos benefícios concedidos pelo Município, incluindo cláusulas de inalienabilidade dos imóveis subsidiados, vedação à exploração econômica dos imóveis beneficiados, acompanhamento técnico das obras, possibilidade de restituição de valores em caso de uso indevido e previsão de controle administrativo das etapas de execução. A proposta também disciplina a alienação subsidiada de bens públicos dominicais, voltada prioritariamente ao reassentamento de famílias situadas em áreas irregulares ou de risco, reforçando o interesse público da medida, a necessidade de avaliação prévia e o atendimento dos requisitos legais cabíveis. Cuida-se de instrumento importante para permitir reassentamentos dignos e ordenados, compatíveis com a política urbana e habitacional do Município. No âmbito das medidas de assistência técnica e incentivo ao acesso à moradia formal, o projeto mantém a previsão de gratuidade de projetos, responsabilidade técnica, expedição de ART ou RRT e isenção de taxas administrativas. Preserva-se, igualmente, a isenção do ITBI para a primeira aquisição imobiliária realizada no âmbito dos programas habitacionais de interesse social do Município, nas hipóteses e condições a serem definidas em regulamento. Tal medida possui inequívoca finalidade social, por reduzir o custo de formalização da transferência imobiliária às famílias de baixa renda contempladas pelos programas públicos. Trata-se de renúncia fiscal de alcance delimitado, vinculada a política pública específica, condicionada à disponibilidade orçamentária e à disciplina da legislação tributária municipal, revelando-se adequada para viabilizar a efetividade material do direito à moradia e estimular a regularização jurídica da propriedade. O projeto preserva, por fim, os direitos dos beneficiários contemplados pela legislação anterior, assegurando a continuidade dos contratos, programas e processos em andamento, bem como a migração dos cadastros existentes para o novo Cadastro Habitacional Municipal, com isonomia de tratamento”.

A matéria tratada pelo projeto se insere em um campo de responsabilidades compartilhadas entre todos os entes da federação. Os incisos IX e X do



artigo 23 da Constituição Federal estabelece a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para, entre outras matérias:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

Dessa forma, a atuação do Município por meio do PLC nº 14/2026 não é apenas uma faculdade, mas o exercício de um dever constitucionalmente partilhado. Essa competência comum é reforçada pela competência específica dos municípios para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial

A matéria tratada pelo projeto insere-se na competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, conforme dispõem os incisos I e VIII do artigo 30 e artigo 182 da Constituição Federal, "in verbis":

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

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

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Neste mesmo sentido, a Lei Orgânica do Município estabelece o que segue:



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



ARTIGO 11 Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

i) à promoção de programas de construção de moradias, melhorando as condições habitacionais e de saneamento básico;

j) ao combate às causas da pobreza e aos fatores da marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

ARTIGO 172 Incumbe ao Município promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

A propositura, portanto, não é apenas uma faculdade, mas um instrumento para o cumprimento do dever constitucional de efetivar o direito social à moradia, previsto no artigo 6^o da Constituição Federal, que se enquadra perfeitamente nas autorizações franqueadas para legislar aos Municípios, no âmbito de sua discricionariedade político-administrativa.

No mais, a Constituição Federal, em seu art. 61, §1^o, ² (*Princípio da Simetria*), estabelece a iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo para leis que disponham sobre a sua organização.

Da mesma forma, tanto a Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, quanto o Regimento Interno do Legislativo Municipal, recebem essa regra, atribuindo a Prefeita a competência exclusiva para iniciar o processo legislativo sobre tais matérias, conforme se extrai de seus artigos:

O Regimento Interno estabelece que:

¹ Art. 6^o São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

² Art. 61. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara dos Deputados, do Senado Federal ou do Congresso Nacional, ao Presidente da República, ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores, ao Procurador-Geral da República e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.

§ 1^o São de iniciativa privativa do Presidente da República as leis que:

II - disponham sobre:

b) organização administrativa e judiciária, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração dos Territórios



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Art. 210 São iniciativa exclusiva do Prefeito as leis que disponham sobre:

III. criação, estruturação e atribuições das Secretarias e órgãos da administração pública;

Já a Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, respectivamente, os artigos 49 e inciso II, do artigo 81, dispõe nesse mesmo sentido:

Art. 49 Compete, exclusivamente, ao Prefeito a iniciativa dos projetos de lei que disponham sobre:

II. criação, estruturação e atribuições das Secretarias ou Diretorias Municipais e órgãos da administração pública;

Art. 81 Ao Prefeito compete, privativamente:

VI - dispor sobre a organização e o funcionamento municipal, na forma da lei;

Como o PLC nº 14/2026 cria programas, estrutura um sistema de gestão e autoriza despesas, a iniciativa da Prefeita Municipal atende rigorosamente ao requisito formal, afastando qualquer vício de iniciativa e respeitando o princípio da separação dos poderes

Assim, tanto no aspecto material, quanto ao requisito, vício de iniciativa, nada há em face do Projeto de Lei Complementar nº 14/2026, que impeça sua regular tramitação perante o presente processo legislativo.

Ademais, o presente projeto de lei complementar, traz em seu bojo, o cumprimento do disposto no §1º do artigo 169³ da Constituição Federal, bem como

³ Art. 169. A despesa com pessoal ativo e inativo e pensionistas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios não pode exceder os limites estabelecidos em lei complementar.

§ 1º A concessão de qualquer vantagem ou aumento de remuneração, a criação de cargos, empregos e funções ou alteração de estrutura de carreiras, bem como a admissão ou contratação de pessoal, a qualquer título, pelos órgãos e entidades da administração direta ou indireta, inclusive fundações instituídas e mantidas pelo poder público, só poderão ser feitas

I - se houver prévia dotação orçamentária suficiente para atender às projeções de despesa de pessoal e aos acréscimos dela decorrentes

II - se houver autorização específica na lei de diretrizes orçamentárias, ressalvadas as empresas públicas e as sociedades de economia mista.



dos artigos 16 e 17⁴ da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000, em virtude da juntada da estimativa do impacto orçamentário e declaração do ordenador de despesas.

A apresentação da estimativa de impacto orçamentário, que instrui o projeto, é um requisito de validade indispensável, ditado pelo princípio da responsabilidade na gestão fiscal. Conforme o Artigo 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), toda proposição legislativa que crie ou aumente despesa pública deve ser acompanhada de uma estimativa do seu impacto orçamentário-financeiro no exercício em que entrar em vigor e nos dois subsequentes. Uma vez que o PLC nº 14/2026 institui programas como o "Viver Bem" e o "Habita+ Construção", que envolvem a concessão de subsídios e auxílios, a criação de despesa é inerente à sua natureza.

O cumprimento dessa exigência demonstra que a nova política foi planejada de forma sustentável, garantindo que sua execução seja compatível com as metas fiscais do município.

Portanto, não restam dúvidas acerca da competência reconhecida pela Constituição Federal para que o Município possa legislar sobre a matéria tratada pelo projeto de lei complementar em análise.

Neste sentido, cabem aos parlamentares apreciar, se neste caso concreto, em uma perspectiva política, a viabilidade de regulamentação que se promove aos atos e procedimentos permitidos no referido projeto de lei complementar.

3. CONCLUSÃO.

Em face de todas as considerações acima expostas e com base nas prerrogativas/atribuições elencadas no anexo III, da Lei Complementar nº 240, de 03 de abril de 2017, me manifesto em caráter **consultivo/opinativo pela legalidade e pela constitucionalidade do presente projeto de lei complementar nº 14/2026**, nele não encontrando qualquer vício referente à competência municipal para legislar sobre a matéria, estando toda ela fundamentada na competência legislativa genérica disposta pelo art. 18, inciso I do art. 30, incisos IX e X do art. 23, todos da CF/88. c/c o inciso IV, do

⁴ Art. 16. A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de:

I - estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes;

II - declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.

Art. 17. Considera-se obrigatória de caráter continuado a despesa corrente derivada de lei, medida provisória ou ato administrativo normativo que fixem para o ente a obrigação legal de sua execução por um período superior a dois exercícios.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



art. 210, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Cordeirópolis, bem como com as disposições contidas nas alíneas "i" e "j" do art. 11, 145 e art. 172. Submissão do §1º, do artigo 169 da Constituição Federal e aos incisos I e II, do art. 16 e 17, da Lei Complementar 101/00 (Lei de Responsabilidade Fiscal). Efetividade no plano municipal de disposições programáticas dispostas no caput do art. 6º e art. 182, ambos da CF/88.

De igual modo, o projeto de lei complementar não viola qualquer regra ou princípio fixado pela CF/88, tratando-se de medida situada no âmbito da estrita discricionariedade político-administrativa do legislativo municipal.

Por todo exposto e como forma de se fazer cumprir os termos regimentais desta Casa de Leis, encaminhe-se para ciência e deliberações, o Projeto de Lei Complementar, respectivamente, à Comissão de Justiça e Redação e Comissão de Finanças e Orçamentos e Comissão de Obras, Serviços Públicos, Educação, Saúde, Assistência Social, Agricultura, Urbanismo, Meio Ambiente, Cidadania e Legislação Participativa!

Este é o meu Parecer, S.M.J.

Cordeirópolis, 02 de abril de 2026.

OAB/SP nº 268.068

Diretor Jurídico – Câmara Municipal de Cordeirópolis