



PARECER DO RELATOR ESPECIAL

Processo nº 19298/2025

Projeto de Lei nº 680/2025

Autoria: Poder Executivo

Ementa: Dispõe sobre a implantação, no âmbito do Município de Santana de Parnaíba, do Programa Cheque-Parnaíba, e altera a Lei nº 3.237, de 18 de dezembro de 2012.

I – RELATÓRIO

Chega à apreciação deste Relator Especial o Projeto de Lei nº 680/2025, encaminhado por meio da Mensagem nº 173/2025 do Chefe do Poder Executivo Municipal, que institui o Programa Cheque-Parnaíba, voltado ao fomento de empreendimentos habitacionais de iniciativa privada e à concessão de subsídio financeiro a munícipes homologados para aquisição de unidades habitacionais, bem como promove alterações na Lei Municipal nº 3.237/2012, que disciplina o Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV e correlatos.

A proposição estabelece que os recursos destinados ao Programa decorrerão das medidas mitigadoras exigidas em empreendimentos habitacionais enquadrados como Polo Gerador de Tráfego (PGT), definindo critérios gerais de adesão de incorporadoras, regras de publicidade, prioridades de atendimento (com destaque para famílias chefiadas por mulheres, vítimas de violência doméstica, pessoas com deficiência, idosos e servidores municipais) e hipóteses de vedação ao benefício. Também prevê adequações na Lei nº 3.237/2012 para explicitar a destinação dos valores de mitigação para o programa habitacional e para detalhar o conteúdo mínimo do EIV.

O Projeto recebeu manifestação favorável da Procuradoria Jurídica desta Casa quanto à constitucionalidade, legalidade e regularidade formal, com indicação de que se trata de matéria de iniciativa privativa do Chefe do Executivo e que a aprovação se dá por maioria simples, em única discussão e votação, à luz da Lei Orgânica do Município. Na mesma oportunidade, foi requerida e concedida urgência especial, nos termos dos arts. 189 e 190 do Regimento Interno, tendo o Presidente da Câmara nomeado o Vereador Gabriel Silva Oliani como Relator Especial, com fundamento no art. 191 do mesmo diploma.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Da iniciativa e competência legislativa



A matéria versa sobre política pública de habitação de interesse social, articulada com instrumentos de política urbana (EIV, mitigação de impactos, programa de subsídio à moradia). No plano constitucional, insere-se no âmbito das competências municipais para “legislar sobre assuntos de interesse local” e “promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (art. 30, I e VIII, da Constituição Federal), bem como na política urbana prevista nos arts. 182 e 183 da Carta Magna e regulamentada pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

No plano infraconstitucional local, a própria Mensagem do Executivo remete aos arts. 47 e 54 da Lei Orgânica do Município e ao art. 201 do Regimento Interno como fundamentos da iniciativa privativa do Prefeito para propor leis que disponham sobre programas municipais, organização e funcionamento da Administração e ordenamento do desenvolvimento urbano. A criação de programa habitacional com utilização de recursos vinculados a medidas mitigadoras de empreendimentos privados insere-se claramente nesse espectro de atribuições, não se verificando usurpação de competência da Câmara nem vício de iniciativa.

Portanto, sob o ângulo formal, o Projeto é de iniciativa adequada e tem objeto compatível com a competência legislativa municipal.

2. Da compatibilidade material com a Constituição e com a legislação federal

O Programa Cheque-Parnaíba tem como finalidade facilitar o acesso à moradia por famílias residentes no Município, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade, mediante subsídio financeiro atrelado à produção de unidades habitacionais pela iniciativa privada e à destinação dos recursos de mitigação de impactos urbanísticos. A proposta está em consonância com o direito social à moradia, expressamente previsto no art. 6º da Constituição Federal, bem como com os princípios da função social da cidade e da propriedade (art. 182, caput, CF).

A vinculação do Programa a instrumentos de política urbana, como o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, é compatível com o Estatuto da Cidade, que autoriza a utilização de mecanismos de mitigação e compensação de impactos como forma de promover o desenvolvimento urbano sustentável e reduzir desigualdades socioespaciais. A previsão, no art. 10 do Projeto, de que os valores decorrentes das conclusões do EIV poderão ser destinados ao Programa Cheque-Parnaíba reforça essa lógica de internalização dos custos urbanísticos pelos empreendedores, com benefício direto à população de menor renda.

Sob o aspecto dos direitos fundamentais, o texto legal direciona o atendimento prioritário a grupos vulneráveis (mulheres chefes de família, vítimas de violência doméstica, pessoas com deficiência, idosos, famílias em área de risco e famílias atendidas em programas de locação assistencial), em linha com o princípio da dignidade da pessoa humana e da proteção de grupos em situação de maior fragilidade social. Não se observa qualquer discriminação indevida; ao contrário, trata-se de discriminação positiva legítima, voltada à redução de desigualdades.

3. Da estrutura normativa e da técnica legislativa

O Projeto apresenta redação clara, com disposição dos artigos em sequência lógica: instituição do Programa (arts. 1º a 3º), regras de adesão de incorporadoras (art. 4º), publicidade (art. 5º), critérios de prioridade (art. 6º), vedações (art. 7º), obrigações de divulgação física e virtual (art. 8º), penalidades por descumprimento



(art. 9º) e alterações pontuais à Lei nº 3.237/2012 (arts. 10 e 11), culminando com cláusula de vigência (art. 12).

A remissão ao Decreto Municipal para regulamentação de critérios de pontuação, valor do subsídio, quantidade de unidades e demais normas complementares (art. 2º, parágrafo único, incisos I a V) está em conformidade com a repartição de competências entre o Legislativo e o Executivo: a lei fixa as diretrizes e balizas gerais, enquanto o Executivo detalha a execução, o que é necessário diante da complexidade técnica e da necessidade de adequação contínua aos parâmetros urbanísticos e orçamentários.

Quanto à adequação orçamentária e financeira, embora haja potencial impacto decorrente da concessão de subsídio, o Projeto indica que os recursos terão origem em medidas de mitigação exigidas de empreendimentos privados, o que reduz o risco de comprometimento inesperado do erário. De todo modo, eventual execução financeira do Programa deverá observar a compatibilidade com o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, a Lei Orçamentária Anual e as exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal, cabendo ao Executivo zelar por essa adequação quando da programação e empenho das despesas.

Não se identificam dispositivos que violem reserva de lei complementar, que criem tributos ou encargos sem respaldo constitucional ou que impliquem renúncia de receita sem observância dos requisitos legais. As alterações na Lei nº 3.237/2012 são de natureza instrumental, voltadas a explicitar a destinação dos recursos e a qualificar o conteúdo do EIV, sem afronta a normas superiores.

4. Do regime de urgência especial e dos aspectos regimentais

O Projeto tramita em regime de urgência especial, nos termos dos arts. 189 e 190 do Regimento Interno, em razão da relevância da matéria e da necessidade de evitar retardamento na implantação do Programa, que se destina justamente a atender famílias em situação de déficit habitacional. Atendida a exigência de parecer, por meio do presente pronunciamento do Relator Especial designado com base no art. 191 do Regimento Interno, a propositura encontra-se regularmente instruída para imediata inclusão na Ordem do Dia, com preferência sobre as demais matérias, conforme parágrafo único do mesmo artigo.

Não há, portanto, óbice regimental ao prosseguimento da tramitação em urgência especial, estando satisfeitos os requisitos formais exigidos pela Lei Orgânica e pelo Regimento Interno.

III – VOTO DO RELATOR

Diante de todo o exposto, concluo que o Projeto de Lei nº 680/2025, Processo nº 19298/2025, de autoria do Poder Executivo, que “Dispõe sobre a implantação, no âmbito do Município de Santana de Parnaíba, do Programa Cheque-Parnaíba, e altera a Lei nº 3.237, de 18 de dezembro de 2012”, é formal e materialmente constitucional, legal e compatível com a Lei Orgânica do Município, com o Regimento Interno da Câmara e com a legislação federal de regência, além de representar instrumento relevante de política habitacional e urbana voltado à efetivação do direito à moradia e à redução do déficit habitacional local.

Assim, opino favoravelmente à aprovação integral do Projeto de Lei nº 680/2025, em regime de urgência especial, nos exatos termos em que foi encaminhado pelo Poder Executivo, recomendando sua imediata





inclusão na Ordem do Dia para única discussão e votação, observando-se o quórum de maioria simples dos Vereadores presentes, nos termos do § 4º do art. 41 da Lei Orgânica Municipal.

Santana de Parnaíba, 08 de dezembro de 2025.

GABRIEL SILVA OLIANI

Relator Especial



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sempapel.camarasantanadeparnaiba.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 33003000350030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Gabriel Silva Oliani** em 08/12/2025 12:34

Checksum: **30289F23F0E4ECDC803742F58A784D094C21D29ADB8A0C9F6136538498EED917**



Autenticar documento em <https://sempapel.camarasantanadeparnaiba.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 33003000350030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.