



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Emenda Nº 11 ao Projeto de Lei Complementar Nº 14/2025

EMENDA ADITIVA

Adiciona o Artigo 13-B ao Projeto de Lei Complementar nº 14/25, que passa a vigor com a seguinte redação:

Art. 13-B Imóveis localizados na ZCO-1, nos termos da Lei Complementar nº 363/2022, que sejam destinados a novos empreendimentos habitacionais ou a projetos de *retrofit* habitacional aprovados, com vistas à ampliação da oferta de moradias na região central, ficam aptos ao recebimento de benefícios tributários urbanísticos.

§ 1º O benefício será regulamentado pelo Poder Executivo no prazo de 60 dias após a promulgação desta Lei.

§ 2º Entre os critérios de fruição do benefício considera-se:

- I – teto de valor venal dos imóveis aptos ao benefício, a fim de priorizar moradias acessíveis a famílias de baixa e média renda;
- II – imóveis destinados a programas de locação social ou congêneres;
- III – empreendimentos que promovam diversidade de usos (residencial associado a comércio e serviços no térreo).

§ 3º O incentivo não se aplica a imóveis residenciais já ocupados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, salvo quando submetidos a *retrofit* que amplie efetivamente a oferta habitacional.

Sala das Sessões “Vereador Santo Róttoli”, em 29 de setembro de 2025.

(assinado digitalmente)

VEREADOR JOÃO VICTOR GASPARINI

(assinado digitalmente)

VEREADORA MARA CRISTINA CHOQUETTA



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



JUSTIFICAÇÃO

O centro de Mogi Mirim enfrenta atualmente baixa densidade habitacional, situação que compromete sua vitalidade urbana, reduz a segurança pública e limita a sustentabilidade econômica do comércio local. A presente emenda busca reverter esse quadro por meio da concessão de benefícios tributários a novos empreendimentos habitacionais e a projetos de retrofit que ampliem a oferta de moradias na região central, incentivando a reocupação ordenada e socialmente justa.

O fundamento jurídico encontra respaldo no **art. 182 da Constituição Federal de 1988**, que estabelece que a política urbana deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Da mesma forma, o **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)** consagra o direito à cidade sustentável, vinculando a atuação do Poder Público à promoção do adensamento equilibrado, da moradia digna e do uso socialmente responsável dos imóveis urbanos.

O **Plano Diretor de Mogi Mirim (Lei Complementar nº 363/2022)** já reconhece a necessidade de revitalização da **Zona Predominantemente Comercial 1 (ZCO-1)**, núcleo histórico e simbólico do município. Ao estimular a função habitacional nessa área, a emenda promove a diversidade de usos — residência associada a comércio e serviços no térreo — e contribui para a consolidação do conceito de **cidade multifuncional**, recomendado por organismos internacionais como a **ONU-Habitat** e a **OCDE** para a vitalidade dos centros urbanos.

O texto da emenda contempla ainda critérios sociais, como o teto de valor venal para priorizar moradias acessíveis a famílias de baixa e média renda, bem como a possibilidade de vinculação a programas de **locação social**. Essa diretriz é compatível com experiências

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - EMGT-D7W6-83BW-TV50



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



nacionais, como as iniciativas de reabilitação habitacional no centro de São Paulo, e internacionais, como os casos de **Barcelona** (com programas de repovoamento de áreas centrais via habitação subsidiada) e **Viena** (com o modelo de habitação pública de qualidade), que demonstram que a reocupação habitacional de áreas centrais é decisiva para sua revitalização sustentável.

Com essa medida, busca-se garantir:

- **adensamento qualificado:** mais moradores em áreas centrais, reduzindo deslocamentos e otimizando infraestrutura urbana existente;
- **segurança e vitalidade urbana:** aumento da circulação de pessoas em diferentes horários, contribuindo para a vida comunitária e a vigilância natural;
- **justiça social:** prioridade para famílias de baixa e média renda e estímulo a modelos de habitação acessível.

Assim, a emenda avança na implementação de uma política de requalificação do centro histórico, equilibrando interesses econômicos, sociais e urbanísticos, e reafirma o compromisso da Câmara Municipal com uma cidade mais viva, inclusiva e sustentável.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, art. 182.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

MOGI MIRIM. Lei Complementar nº 363, de 2022 (Plano Diretor).

ONU-Habitat. *New Urban Agenda*. Quito, 2016.

OCDE. *The Metropolitan Century: Understanding Urbanisation and its Consequences*. Paris: OECD, 2015.

Prefeitura de São Paulo. *Programa de Locação Social no Centro*. São Paulo, 2019.

European Observatory on Housing Policies. *Cases of Vienna and Barcelona*, 2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Mogi Mirim. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=EMGTD7W683BWTV50>, ou vá até o site <https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: EMGT-D7W6-83BW-TV50

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - EMGT-D7W6-83BW-TV50