



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Emenda Nº 13 ao Projeto de Lei Complementar Nº 14/2025

EMENDA ADITIVA

Adiciona o Artigo 35-A ao Projeto de Lei Complementar nº 14/25, que passa a vigor com a seguinte redação:

Art. 35-A Nos casos de imóveis antigos situados em áreas de interesse de preservação urbana, cultural ou arquitetônica, a utilização compulsória poderá ser atendida por meio de projeto de retrofit aprovado, entendido como intervenções de modernização, restauro ou requalificação que preservem elementos construtivos relevantes e assegurem a adaptação da edificação às normas técnicas vigentes.

§ 1º Não se considera retrofit, para fins desta Lei Complementar, a demolição integral do imóvel sem preservação de elementos arquitetônicos relevantes.

§ 2º O benefício tributário e urbanístico vinculado ao retrofit será regulamentado pelo Poder Executivo dentro de 60 dias, a contar da promulgação desta Lei, estabelecendo reduções ou isenções parciais do IPTU, incentivos urbanísticos suplementares e prioridade em licenciamento.

§ 3º O Poder Executivo deverá elaborar e manter atualizado o Inventário Municipal de Imóveis de Interesse Histórico, Artístico, Cultural e Arquitetônico, que servirá de referência para a aplicação dos incentivos de que trata este artigo.

§ 4º O Inventário será elaborado com base em estudos técnicos, assegurada a participação da sociedade civil e de entidades profissionais, e deverá ser submetido à apreciação da Câmara Municipal.”

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 0Y64-N187-MKF4-P7F0



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



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

(assinado digitalmente)

VEREADOR JOÃO VICTOR GASPARINI

(assinado digitalmente)

VEREADORA MARA CRISTINA CHOQUETTA

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 0Y64-N187-MKF4-P7F0



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda introduz no ordenamento municipal a previsão expressa do **retrofit** como alternativa legítima para o cumprimento da função social da propriedade em imóveis antigos, ao mesmo tempo em que institui a obrigatoriedade de criação do **Inventário Municipal de Imóveis de Interesse Histórico, Artístico, Cultural e Arquitetônico**.

O *retrofit* consiste em um conjunto de intervenções de modernização, restauro e requalificação que preservam elementos construtivos relevantes, garantindo a adaptação das edificações às normas técnicas vigentes de segurança, acessibilidade e eficiência energética. Diferencia-se, portanto, da mera demolição, pois alia preservação do patrimônio à atualização funcional. Tal prática é amplamente reconhecida em políticas públicas de reabilitação urbana implementadas em cidades como **São Paulo, Barcelona, Lisboa e Nova York**, que lograram revitalizar centros históricos e valorizar áreas urbanas por meio do reaproveitamento qualificado do estoque edificado.

Do ponto de vista jurídico, a proposta encontra fundamento no **art. 216 da Constituição Federal**, que assegura a proteção do patrimônio cultural brasileiro, bem como no **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**, que vincula a função social da propriedade à preservação ambiental, cultural e histórica. Também dialoga com o **Plano Diretor de Mogi Mirim (Lei Complementar nº 363/2022)**, que estabelece a requalificação urbana e a proteção do patrimônio como diretrizes da política de desenvolvimento local.

A criação do Inventário Municipal de Imóveis de Interesse Histórico, Artístico, Cultural e Arquitetônico é medida indispensável para conferir **segurança jurídica, transparência e legitimidade democrática** às políticas de preservação. Ao ser elaborado com base em estudos técnicos, com participação da sociedade civil e de entidades profissionais, e submetido à apreciação da Câmara Municipal, o Inventário garante que a definição do patrimônio a ser preservado se dê de maneira participativa, transparente e ancorada em critérios técnicos.

Ao conjugar incentivos econômicos (reduções de IPTU, facilitação de licenciamento e estímulos urbanísticos) com um instrumento normativo (Inventário Municipal), esta emenda fortalece a capacidade do Município de preservar sua memória arquitetônica e cultural, ao

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 0Y64-N187-MKF4-P7F0



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



mesmo tempo em que promove o uso produtivo, seguro e socialmente justo dos imóveis urbanos. Trata-se de medida estratégica, que alia preservação à revitalização, passado à inovação, memória à sustentabilidade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, art. 216.

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

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

Prefeitura de São Paulo. *Programa de Retrofit do Centro*. São Paulo, 2020.

Câmara Municipal de Lisboa. *Plano de Reabilitação Urbana*. Lisboa, 2018.

City of New York. *Building Retrofit Program*. Nova York, 2019.

Ajuntament de Barcelona. *Pla de Rehabilitació Urbana*. Barcelona, 2017.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 0Y64-N187-MKF4-P7F0



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=0Y64N187MKF4P7F0>, 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: 0Y64-N187-MKF4-P7F0

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 0Y64-N187-MKF4-P7F0