



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

PARECER CONJUNTO

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

PROJETO DE LEI Nº 139/2025

“AUTORIZA O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, PELO PODER EXECUTIVO, A ALIENAR DE LOTES DE SUA PROPRIEDADE À COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU), PARA O FIM DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO POPULAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

RELATOR: VEREADOR ADEMIR SOUZA FLORETTI JUNIOR

I - EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA EM EXAME

O Projeto de Lei nº 139 de 2025, de autoria do Poder Executivo, busca a autorização legislativa para a doação de diversos lotes pertencentes ao Município de Mogi Mirim para a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). O objeto específico da doação são os lotes do Loteamento “MOGI MIRIM K” descritos em detalhe no Anexo 1, totalizando lotes nas Quadras A, B e C. A finalidade essencial desta alienação é a implantação de um loteamento popular.

O texto do projeto prevê que:

- a doação será destinada exclusivamente para implantação de programa habitacional, conforme a Lei Estadual nº 905/1975;
- a CDHU arcará com as despesas de escritura e registro;
- a doação é irrevogável e irretratável, salvo desvio de finalidade;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

- a Prefeitura assumirá responsabilidade pela evicção, caso terceiros reivindiquem os imóveis;
- a Prefeitura fornecerá certidões necessárias ao registro;
- os bens, enquanto no domínio da CDHU, ficam isentos de tributos municipais;
- após a transferência aos mutuários, a tributação municipal será normalmente aplicada.

O Anexo 1 detalha 68 lotes (Matrículas 125.382 a 125.469, com algumas interrupções na numeração). Os valores venais individuais de 2025 somam um montante patrimonial considerável que o Município está disposto a ceder em prol da política habitacional.

A proposta visa, portanto, assegurar área pública adequada para execução de projeto habitacional popular, alinhado às diretrizes nacionais e estaduais de habitação de interesse social.

II – CONCLUSÕES DO RELATOR

1. Aspectos jurídicos e constitucionais

A iniciativa encontra respaldo na Constituição Federal (art. 6º – direito à moradia; art. 30, I e VIII – competência municipal para legislar sobre interesse local e ordenamento territorial) e na Lei Orgânica do Município.

Não há vício de iniciativa, pois a doação de bens públicos de uso dominical é prerrogativa do Executivo, cabendo à Câmara apenas autorizar, conforme exige o art. 17, inciso I, alínea “b”, da Lei Federal nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos, aplicável subsidiariamente).

A exigência de destinação específica (habitação popular) e a previsão de reversão em caso de descumprimento asseguram a **função social da propriedade pública**.

2. Aspectos urbanísticos e sociais

A doação de lotes ao CDHU permite a implantação de conjunto habitacional planejado, ampliando a oferta de moradias a famílias de baixa renda e contribuindo para a redução do déficit habitacional municipal.

A medida também favorece:



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

- **regularização fundiária** e ordenação do território;
- **integração social**, ao proporcionar acesso à moradia formalizada;
- **infraestrutura urbana**, pois a implantação de loteamentos habitacionais demanda obras de saneamento, pavimentação, iluminação e equipamentos públicos.

Destaca-se ainda que a parceria com a CDHU garante *know-how* técnico e jurídico, assegurando que o empreendimento atenda padrões de qualidade e sustentabilidade.

3. Aspectos financeiros e patrimoniais

A doação implica a renúncia do patrimônio imobiliário representado pelos lotes, cujo valor venal total é significativo. Contudo, a contrapartida é o investimento estadual em habitação social e a redução do déficit habitacional, o que justifica a alienação. Portanto, embora o Município esteja doando patrimônio avaliado em valores venais expressivos, não há impacto negativo direto para os cofres públicos, considerando que:

- a CDHU assume todos os custos cartorários;
- a isenção tributária é temporária, cessando após a alienação aos mutuários;
- a implantação do conjunto habitacional incrementará a arrecadação futura do Município (IPTU, ISS sobre obras, movimentação econômica local).

Além disso, a destinação social e habitacional supera a lógica meramente patrimonialista, cumprindo o dever constitucional de dar **função social aos bens públicos**.

4. Aspectos de interesse público

A proposta atende a um **interesse social qualificado**, qual seja, o direito à moradia digna, e contribui para políticas públicas de habitação previstas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que orienta os Municípios a promover o acesso à habitação como instrumento de inclusão social.

Em termos de impacto coletivo, o projeto contribuirá para:

- melhorar indicadores sociais e de qualidade de vida;
- reduzir a vulnerabilidade de famílias em áreas de risco ou ocupações precárias;
- fomentar o desenvolvimento urbano equilibrado.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Assim, o mérito da proposta é **altamente positivo e socialmente relevante**.

III – OFERECIMENTO DE SUBSTITUTIVO, EMENDAS OU SUBEMENDAS

Após análise minuciosa, não se fazem necessárias alterações, emendas ou substitutivos ao texto, que já contempla os mecanismos de proteção ao interesse público (destinação específica, cláusula de reversão e obrigações cartorárias da CDHU).

IV – DECISÃO DAS COMISSÕES

À vista do exposto, as Comissões de Justiça e Redação; Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas; e Finanças e Orçamento manifestam-se, por unanimidade, favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei nº 139/2025, por se tratar de medida:

- juridicamente adequada,
- urbanisticamente planejada,
- financeiramente sustentável,
- e socialmente imprescindível ao enfrentamento do déficit habitacional no Município de Mogi Mirim.

Assinam os membros das Comissões que votaram a favor:

Comissão de Justiça e Redação

- Vereador Wagner Ricardo Pereira (Presidente)
- Vereador João Victor Gasparini (Vice-Presidente)
- Vereador Wilians Mendes de Oliveira (Membro)



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Comissão de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas

- Vereador Ademir Souza Floretti Junior (Presidente/ Relator)
- Vereador Marcos Antonio Franco (Vice-Presidente)
- Vereador Wilians Mendes de Oliveira (Membro)

Comissão de Finanças e Orçamento

- Vereadora Mara Cristina Choquetta (Presidente)
- Vereador Marcio Dener Coran (Vice-Presidente)
- Vereador Marcos Paulo Cegatti (Membro)

SALA DAS SESSÕES “VEREADOR SANTO RÓTTOLI”, em 02 de outubro de 2025.

(assinado digitalmente)

VEREADOR ADEMIR SOUZA FLORETTI JUNIOR

Relator

REFERÊNCIAS

- Constituição Federal de 1988, arts. 6º e 30.
- Lei Orgânica do Município de Mogi Mirim.
- Lei Federal nº 8.666/1993 (alienação de bens públicos).
- Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).
- Lei Estadual nº 905/1975 (criação e atribuições da CDHU).



Estado de São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES DE JUSTIÇA E REDAÇÃO; OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS; E FINANÇAS E ORÇAMENTO REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº 139/2025 QUE “AUTORIZA O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, PELO PODER EXECUTIVO, A ALIENAR DE LOTES DE SUA PROPRIEDADE À COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU), PARA O FIM DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO POPULAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Seguindo o Voto exarado pelo Relator e conforme determinam os artigos 35, 37 e 38, da Resolução n.º 276 de 09 de novembro de 2.010, a Comissão Permanente de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas, conjuntamente com a Comissão de Finanças e Orçamento, formalizam o presente **PARECER FAVORÁVEL**.

Sala das Comissões, 02 de outubro de 2025.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Vereador Wagner Ricardo Pereira
Presidente

Vereador João Victor Gasparini
Vice-Presidente

Vereador Wilians Mendes de Oliveira
Membro



Estado de São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

Vereador Ademir Souza Floretti Junior
Presidente/Relator

Vereador Marcos Antonio Franco
Vice-Presidente

Vereador Wilians Mendes de Oliveira
Membro

COMISSÃO FINANÇAS E ORÇAMENTO

Vereadora Mara Cristina Choquetta
Presidente

Vereador Marcio Dener Coran
Vice-Presidente

Vereador Marcos Paulo Cegatti
Membro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - HKC3-4AX9-UMJE-FC1Z



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=HKC34AX9UMJEFC1Z>, 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: HKC3-4AX9-UMJE-FC1Z

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - HKC3-4AX9-UMJE-FC1Z