



Estado de São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 31/2026

“DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS, A ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO, AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, MEDIANTE LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, E OFERECER EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.”

RELATOR: VEREADOR ADEMIR SOUZA FLORETTI JUNIOR

I - EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA EM EXAME

Submete-se à análise desta Comissão o Projeto de Lei nº 31/2026, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, cuja ementa dispõe sobre a desafetação de imóveis públicos municipais, alteração de sua destinação, autorização para alienação mediante incorporação imobiliária, precedida de licitação, e possibilidade de oferecimento dos bens em garantia de operação de crédito imobiliário.

A proposição tem por finalidade viabilizar a implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa “Nossa Casa – Preço Social”, em parceria com o Governo do Estado de São Paulo, direcionados à população de baixa renda.

Para tanto, o projeto prevê a desafetação de imóveis públicos atualmente classificados como bens de uso comum do povo, convertendo-os em bens dominicais, condição jurídica indispensável para sua alienação, nos termos do regime jurídico dos bens públicos.

Os imóveis abrangidos pela proposta, devidamente identificados por suas matrículas (nº 76.830, 77.495 e 103.310), encontram-se inseridos no perímetro urbano municipal, em áreas dotadas de infraestrutura básica, com vocação urbanística compatível com o desenvolvimento de projetos habitacionais.



Estado de São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

A alienação será realizada por meio do instrumento da incorporação imobiliária, precedida de licitação na modalidade concorrência, permitindo a atuação da iniciativa privada na execução do empreendimento, sob controle do Poder Público e com destinação vinculada à habitação de interesse social.

Adicionalmente, o projeto autoriza a utilização dos imóveis como garantia de operação de crédito, mecanismo que visa conferir viabilidade financeira ao empreendimento e ampliar a capacidade de investimento do Município no setor habitacional.

A instrução processual revela robusto suporte técnico e jurídico, contendo:

- pareceres favoráveis das Secretarias de Planejamento e Urbanismo e de Habitação;
- análise da compatibilidade urbanística com o Plano Diretor;
- estudos técnicos de viabilidade e avaliação imobiliária;
- convênios firmados no âmbito do Programa Nossa Casa;
- manifestações da Procuradoria Jurídica Municipal.

Os documentos evidenciam que a proposta está inserida em política pública estruturada, com planejamento técnico adequado e alinhamento às diretrizes de desenvolvimento urbano e habitação social.

Sob a ótica desta Comissão, a matéria possui natureza eminentemente técnica, envolvendo:

- gestão e destinação de bens públicos;
- planejamento urbano e uso do solo;
- execução de obras e infraestrutura urbana;
- articulação entre setor público e iniciativa privada.

Trata-se, portanto, de proposição de elevado impacto na organização territorial do Município e na prestação de serviços públicos relacionados à política habitacional.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - S1T9-03F8-43X7-R450



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

II – CONCLUSÕES DO RELATOR

A análise técnica do Projeto de Lei nº 31/2026 demonstra que a proposição é juridicamente viável, tecnicamente consistente e administrativamente adequada, atendendo aos requisitos legais e às diretrizes da política urbana.

1. Legalidade e regime jurídico dos bens públicos

A desafetação dos imóveis constitui requisito essencial para sua alienação, promovendo sua conversão em bens dominicais, conforme entendimento consolidado no Direito Administrativo.

A autorização legislativa atende às exigências legais e está em conformidade com a legislação vigente, especialmente no que se refere:

- à alienação de bens públicos;
- à necessidade de licitação;
- à observância dos princípios da Administração Pública.

2. Adequação urbanística e técnica

Os imóveis objeto da proposição:

- encontram-se inseridos em área urbana consolidada;
- possuem infraestrutura básica instalada;
- estão localizados em zona compatível com uso habitacional;
- apresentam viabilidade técnica para implantação de empreendimentos residenciais.

A proposta está alinhada ao Plano Diretor Municipal e às diretrizes de ocupação de vazios urbanos, promovendo uso racional do território.

3. Impacto na política habitacional

O projeto contribui diretamente para a execução de política pública prioritária, qual seja, a ampliação da oferta de moradia para população de baixa renda.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

A utilização do instrumento da incorporação imobiliária:

- permite a mobilização de recursos privados;
- reduz a necessidade de investimento direto do Município;
- acelera a implementação dos empreendimentos;
- amplia a eficiência da política pública.

4. Gestão de obras e serviços públicos

No âmbito desta Comissão, destaca-se que a proposta:

- viabiliza a implantação de novos núcleos habitacionais;
- promove a expansão ordenada da infraestrutura urbana;
- contribui para a racionalização do uso do solo;
- favorece o planejamento de serviços públicos essenciais (água, esgoto, iluminação, mobilidade).

5. Riscos e cautelas administrativas

Os pareceres técnicos apontam a necessidade de atenção na fase de execução, especialmente quanto:

- à elaboração do edital de licitação;
- à definição de cláusulas contratuais que garantam a destinação social;
- à previsão de mecanismos de reversão do imóvel em caso de descumprimento.

Tais cautelas, contudo, dizem respeito à fase executiva, não comprometendo a validade da proposição.

III – OFERECIMENTO DE SUBSTITUTIVO, EMENDAS OU SUBEMENDAS

Após análise técnica e jurídica da matéria, verifica-se que o Projeto de Lei nº 31/2026 apresenta estrutura normativa adequada, coerência sistêmica e conformidade com a legislação aplicável.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

O texto encontra-se suficientemente claro quanto:

- ao objeto da desafetação;
- à finalidade habitacional;
- aos mecanismos de alienação;
- às garantias jurídicas da operação.

Dessa forma, não se mostra necessária a apresentação de substitutivo, emendas ou subemendas, recomendando-se a aprovação do projeto na forma original.

IV – DECISÃO DA COMISSÃO

A Comissão de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas, no exercício de suas atribuições regimentais, após análise minuciosa do Projeto de Lei nº 31/2026 e da documentação que o instrui, reconhece a relevância técnica e administrativa da matéria.

Verifica-se que a proposição representa instrumento eficaz de gestão do patrimônio público, permitindo sua adequada destinação para fins de interesse social, em consonância com as políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano.

Constata-se, ainda, que a proposta observa os princípios da legalidade, eficiência, interesse público e planejamento urbano, não apresentando vícios que comprometam sua tramitação.

SALA DAS SESSÕES “VEREADOR SANTO RÓTTOLI”, em 24 de abril de 2026.

(assinado digitalmente)

VEREADOR ADEMIR SOUZA FLORETTI JUNIOR

Relator



Estado de São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

REFERÊNCIAS

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
- Lei Federal nº 14.133/2021
- Lei Federal nº 4.591/1964
- Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001
- Plano Diretor do Município de Mogi Mirim
- Documentação técnica e jurídica constante do Processo nº 001295.000020/2026-22
- Projeto de Lei nº 31/2026

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - S1T9-03F8-43X7-R450



Estado de São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

PARECER DA COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº 31/2026 QUE “DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS, A ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO, AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, MEDIANTE LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, E OFERECER EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.”

Seguindo o Voto exarado pelo Relator e conforme determina o artigo 38 da Resolução n.º 276 de 09 de novembro de 2.010, a Comissão Permanente de Comissões de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas formaliza o presente **PARECER FAVORÁVEL**.

Sala das Comissões, 24 de abril de 2026.

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



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=S1T903F843X7R450>, 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: S1T9-03F8-43X7-R450

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - S1T9-03F8-43X7-R450