



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

FOLHA Nº 05

PROJETO DE LEI Nº 092/2026

INSTITUI, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, O PROGRAMA MUNICIPAL DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO CIVIL PARA FINS HABITACIONAIS (PMICCH).

A Câmara Municipal de Mogi Mirim aprovou e o Prefeito Municipal **DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA** sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Mogi Mirim, o **PROGRAMA MUNICIPAL DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO CIVIL PARA FINS HABITACIONAIS (PMICCH)**, que se rege pela presente Lei.

Parágrafo único. O PMICCH tem por objetivo incentivar a iniciativa privada a construir moradias unifamiliares e multifamiliares nos lotes regulares vazios, cuja localização se limita na área urbana consolidada, de forma a estimular a ocupação de vazios já atendidos por infraestrutura urbana, a desenvolver o mercado de construção civil local e a geração de empregos.

Art. 2º Fica autorizada a construção de edificações habitacionais sobre lotes urbanos com área original entre 300m² e 5.000m², com previsão de desdobros ou desmembramentos de terrenos.

§ 1º O pedido de aprovação de que trata o *caput* deve conter todos os elementos técnicos que descrevam a subdivisão do lote, o projeto das edificações habitacionais, o Termo de Compromisso assinado pelo interessado e o cronograma de execução das obras, cujo prazo total deve ser de até 24 (vinte e quatro) meses, após a emissão do alvará de obra.

§ 2º Poderão ser enquadrados na presente Lei os projetos de condomínios habitacionais horizontais, cuja fração ideal seja, no mínimo de 100 m², por unidade habitacional, desde que respeitada a área máxima de 5.000m² do lote original.

§ 3º A aplicação desta Lei restringe-se às áreas delimitadas de acordo com os seguintes Mapeamentos de Áreas Específicas, que integram esta Lei para todos os fins:

I - Anexo I – Área de Cobertura de Atendimento – Educação;

II - Anexo II – Área de Influência das Unidades de Saúde.

Art. 3º O PMICCH terá abrangência urbana, de acordo com o perímetro urbano oficial definido pela Lei Complementar Municipal nº 363/2022 (Plano Diretor de Mogi Mirim), exceto:

I - as chácaras de recreio;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

FOLHA Nº

06

II - as áreas que são objetos de processos de regularização fundiária urbanos não concluídos.

Art. 4º São requisitos gerais para enquadramento do lote no PMICCH:

I - deve estar localizado em loteamento devidamente aprovado e registrado no Município de Mogi Mirim;

II - ter área entre 300m² e 5.000m² antes do desdobro ou desmembramento;

III - ter frente para uma via pública oficial de largura mínima do leito carroçável de 6 (seis) metros e declividade longitudinal máxima de 10%, com sistema de condução de águas pluviais e pavimentação;

IV - deve ser atendido por abastecimento de água e coleta de tratamento de esgoto oferecidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Mogi Mirim (SAAE);

V - deve ser servido por serviço de energia elétrica e iluminação pública;

VI - deve receber serviço de coleta regular de lixo;

VII - não pode ser localizado sobre área de preservação permanente, de acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 (ao todo ou em parte);

VIII - não pode ser limítrofe a parques ou outras áreas de interesse ambiental, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 363/2022 (Plano Direto de Mogi Mirim).

Art. 5º O projeto da edificação e do desdobro ou desmembramento deverão atender aos seguintes requisitos:

I - após o desdobro ou desmembramento, o lote resultante deve ter área mínima de 150m² e testada mínima de 5 metros;

II - o projeto de edificação deverá seguir os critérios construtivos definidos pelo Código Sanitário e dos Parâmetros e Índices Urbanísticos de Ocupação do Solo Urbano, segundo a Lei Complementar Municipal nº 363/2022 (Plano Diretor de Mogi Mirim);

III - a edificação deve ter finalidade habitacional e poderá ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos (térreo e pavimento superior);

IV - o recuo frontal deverá seguir as exigências do zoneamento da área em que está localizado, segundo a Lei Complementar Municipal nº 363/2022 (Plano Diretor de Mogi Mirim);



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

FOLHA Nº

07

V - o cronograma de execução das obras da edificação deverá ser de até 24 (vinte e quatro) meses, admitida prorrogação a critério único e exclusivo da Prefeitura de Mogi Mirim, constituindo documento indispensável à aprovação do projeto arquitetônico;

VI - no caso de condomínios horizontais, a fração ideal deverá ser de, no mínimo de 100m² por unidade habitacional.

Art. 6º Para inscrição no PMICCH o interessado deverá manifestar interesse por meio de requerimento formal à Prefeitura de Mogi Mirim, apresentando, para tanto, os seguintes documentos:

I - CPF e RG, no caso de pessoa física, ou Cartão de CNPJ, no caso de pessoa jurídica;

II - Termo de Compromisso, conforme modelo constante do Anexo III desta Lei, devidamente assinado pelo interessado, cujos prazos, cronogramas e efeitos passarão a fluir a partir da data de aprovação do projeto;

III - matrícula atualizada do lote, demonstrando que está individualizado e devidamente registrado, em nome do interessado, no Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim;

IV - Certidão Negativa de Débitos com o Município de Mogi Mirim;

V - cópia do Contrato Social, no caso de pessoa jurídica;

VI - projeto de desdobro ou desmembramento;

VII - projeto da edificação a ser construída;

VIII - projeto de condomínio, se for o caso;

IX - cronograma de implantação das obras;

X - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pelo projeto, pelo cronograma de execução e pelo desdobro ou desmembramento.

§ 1º O interessado deverá estar quite com suas responsabilidades fiscais perante o Município de Mogi Mirim.

§ 2º No prazo de 15 (quinze) dias, a partir do pedido do interessado, a Prefeitura de Mogi Mirim emitirá comunicado sobre a sua habilitação ao PMICCH e, caso seja necessária à complementação de informações, o interessado terá o prazo de 15 (quinze) dias para atender ao comunicado, sob pena de indeferimento e arquivamento do pedido.

Art. 7º Para a celebração do Termo de Compromisso e adesão ao PMICCH, o interessado deverá cumprir as seguintes exigências:



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

FOLHA Nº

08

I - o compromissário é o proprietário do lote a ser desdobrado/desmembrado/construído;

II - o compromissário não pode vender ou transferir a posse ou a propriedade do imóvel durante a vigência do Termo de Compromisso, a não ser no caso de financiamento bancário destinado à construção da edificação objeto do projeto aprovado no âmbito do PMICCH;

III - o processo de desdobro ou desmembramento e o processo de aprovação de edificação deverão tramitar em processos administrativos distintos e sequenciais, observando-se que:

a) o processo de desdobro ou desmembramento deverá preceder a aprovação da edificação, devendo, contudo, a proposta de edificação ser apresentada juntamente, para fins de análise de compatibilidade urbanística e técnica;

b) a aprovação da edificação deverá ser requerida em processos administrativos individuais para cada lote resultante do desdobro ou desmembramento.

IV - a contar da data de aprovação do desdobro ou desmembramento, o requerente terá o prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias para dar entrada no protocolo de aprovação do projeto de edificação correspondente aos lotes resultantes.

V - o Termo de Compromisso só estará concluído após a emissão do "Habite-se" das edificações construídas, o que deverá ocorrer no prazo previsto no cronograma.

Parágrafo único. O descumprimento do inciso II deste artigo configura descumprimento das regras gerais do PMICCH, e o compromissário estará sujeito às penalidades previstas nesta Lei.

Art. 8º O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas no Termo de Compromisso firmado no âmbito desta Lei, constatado após a efetivação do registro de desdobro do lote no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), sujeitará o compromissário à multa sobre a área desdobrada, observados os critérios e valores estabelecidos no Art. 9 desta lei.

Art. 9º Julgada improcedente a defesa apresentada pelo infrator ou não sendo a mesma apresentada no prazo fixado, será imposta a multa correspondente, sendo o infrator intimado a recolhê-la dentro do prazo de 5 (cinco) dias, observados os seguintes critérios e valores:

I - a multa administrativa será calculada com base no valor venal atualizado de cada lote resultante do desdobro, constante do cadastro imobiliário municipal, conforme tabela abaixo:

VALOR VENAL / LOTE RESULTANTE	VALOR DA MULTA
ATÉ R\$ 100.000,00	R\$ 15.000,00
DE R\$ 100.001,00 A R\$ 150.000,00	R\$ 22.500,00
A PARTIR DE R\$ 150.001,00	R\$ 30.000,00



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 108/26
FOLHA Nº 09

II - o prazo para pagamento da multa será de 60 (sessenta) dias, contados da notificação da penalidade, assegurado ao autuado o direito de apresentar defesa prévia no prazo de 20 (vinte) dias, contados da notificação da autuação;

III - quando as multas forem impostas de forma regular, através de meios hábeis e quando o infrator se recusar a pagá-las nos prazos legais, esses débitos serão inscritos em dívida ativa;

IV - nas reincidências, as multas serão aplicadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a repetição da infração pela mesma pessoa física ou jurídica.

Art. 10. A multa prevista no art. 9 desta Lei possui natureza administrativa, por descumprimento da obrigação imposta pela referida Lei e não exime o infrator da obrigação de cumprir as cláusulas constantes no Termo de Compromisso, sob pena de reversão do desdobro ou outras medidas judiciais cabíveis.

Art. 11. Considera-se descumprimento, para fins de aplicação da multa, a interrupção injustificada das obras, a alteração da destinação do imóvel prevista no projeto de incentivo.

Art. 12. A existência do Termo de Compromisso e as sanções previstas devem constar, por meio de averbação na matrícula do imóvel no CRI, conferindo publicidade e responsabilidade solidária a eventuais adquirentes dos lotes desdobrados.

Parágrafo único. A averbação de que trata o *caput* deste artigo constitui condição obrigatória para a aprovação dos projetos de edificações.

Art. 13. A regulamentação, se necessário, da presente Lei, deverá ser formalizada por meio de decreto, respeitando os procedimentos legais aplicáveis.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, pelo prazo prorrogável de 18 (dezoito) meses, a contar de sua publicação.

Parágrafo único. O tempo de vigência poderá ser prorrogado, mediante justificativa prévia, desde que haja interesse público e seja devidamente fundamentada, mediante autorização legislativa.

Prefeitura de Mogi Mirim, 17 de agosto de 2026.

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº
Autoria: Prefeito Municipal

092/2026