

Requerente: Câmara Municipal de Mogi-Mirim/SP

Solicitante: Câmara Municipal de Mogi-Mirim/SP

Assunto: Análise jurídica do **Projeto de Lei nº 92/2026** que institui o Programa Municipal de **incentivo à construção civil para fins habitacionais** do Município de Mogi-Mirim e dá outras providências.

DO RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer técnico e jurídico sobre o **Projeto de Lei nº 92/2026**, de autoria do Prefeito Municipal, que pretende instituir, no Município de Mogi Mirim, o **Programa Municipal de Incentivo à Construção Civil para Fins Habitacionais - PMICCH**.

A proposta permite o desdobro ou desmembramento de lotes urbanos com área original **entre 300 m² e 5.000 m²**, admite lotes resultantes de **150 m²**, com **testada mínima de 5 metros**, e prevê **condomínios habitacionais horizontais com proporção mínima de 100 m²** por unidade. Também estabelece requisitos de habilitação, termo de compromisso, prazo para construção, multas, averbação de obrigações na matrícula e vigência inicial de 18 meses.

Os quesitos tratam da competência de iniciativa, do impacto da proposta ao Município, do impacto orçamentário-financeiro, da

regulamentação necessária e de ajustes para dar clareza e viabilidade prática ao texto.

1. DA FUNDAMENTAÇÃO

DA COMPETÊNCIA MUNICIPAL E DA INICIATIVA LEGISLATIVA

O Município tem **competência para legislar** sobre interesse local e para disciplinar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano. A matéria também está prevista na política de desenvolvimento urbano municipal, nos termos do art. 30, inciso VIII, veja-se:

Art. 30. Compete aos Municípios I - legislar sobre assuntos de interesse local; VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

No mesmo sentido, dispõe o art. 12, incisos I e XIII, da Lei Orgânica de Mogi-Mirim:

Art. 12. Ao Município compete prover tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições: I - legislar sobre

assuntos de interesse local, na área urbana e rural;

XIII - planejar o uso e a ocupação do solo em seu território, em zona urbana e rural, estabelecendo normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano e rural bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território, observado o estatuto da cidade;

Quanto à iniciativa, o projeto foi apresentado pelo Prefeito. **Não há vício**. A escolha é adequada porque o texto disciplina procedimentos de aprovação, fiscalização, aplicação de multas e atuação dos órgãos municipais. A Lei Orgânica **atribui ao Prefeito** a direção da Administração e a aprovação administrativa de projetos de edificação e parcelamento.

Nos termos do art. 71, incisos II, V, XIX e XXIII, da Lei Orgânica:

Art. 71. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:

II - exercer, com o auxílio do Vice-Prefeito, Subprefeito e de Secretários Municipais ou Diretores equivalentes, a administração do Município, segundo os princípios desta Lei Orgânica; V - sancionar, promulgar e fazer publicar as leis aprovadas pela Câmara e expedir os regulamentos para sua fiel execução; XIX - aplicar multas previstas em leis e contratos, bem como revê-las, quando impostas irregularmente; XXIII - aprovar,

conforme lei complementar, projetos de edificação e planos de loteamentos, desmembramentos, arruamento e zoneamento urbano ou para fins urbanos;

Portanto, a **competência material é municipal e a iniciativa do Prefeito é regular**. O problema formal do projeto está na espécie de lei utilizada, como se verá a seguir.

DA NECESSIDADE DE LEI COMPLEMENTAR E COMPATIBILIDADE COM O PLANO DIRETOR

O Projeto de Lei nº 92/2026 foi apresentado **como lei ordinária**. Contudo, ele não cria apenas um programa administrativo. Na prática, **altera regras de parcelamento e de ocupação do solo**, pois reduz área e testada de lotes, amplia o universo de imóveis alcançados e diminui a proporção de terreno exigida por unidade em condomínios horizontais.

O art. 49 da Lei Orgânica reserva essas matérias à lei complementar:

Parágrafo único. Serão leis complementares, dentre outras previstas nesta Lei Orgânica: V - lei de zoneamento e uso do solo; VI - lei de loteamento e parcelamento;

Embora o projeto se autodenomine um “Programa de Incentivo”, o seu artigo 5º modifica diretamente os parâmetros urbanísticos da cidade ao, por exemplo, fixar que “o lote resultante de desdobro/desmembramento passa a ter área mínima de 150m² e testada mínima de 5 metros”. Assim, ao fixar novas regras de parcelamento, entendo que a lei está **normatizando sobre loteamento e parcelamento do solo**, o que atrai a exigência prevista no inciso VI do art. 49 da LOM.

O mesmo artigo 5º, no inciso III, determina que a edificação do programa terá, no máximo, 2 pavimentos. Essa limitação no número de pavimentos (gabarito de altura) também é **matéria típica de uso e ocupação do solo (Zoneamento)**, também atrai o formato da Lei Complementar.

O projeto também aparenta conflito material com o art. 146 do Plano Diretor do Município. Para as zonas ali indicadas, o Plano estabelece lote mínimo de 200 m², frente mínima de 8 metros e proporção de 150 m² de terreno por unidade em condomínio horizontal. O projeto passa a admitir lote de 150 m², testada de 5 metros e proporção de 100 m² por unidade.

Embora a Lei Federal nº 6.766/1979 aceite, como regra geral nacional, lote de 125 m² e frente de 5 metros, **isso não afasta os parâmetros mais restritivos previstos na legislação municipal**. É dizer, o piso federal não autoriza uma lei ordinária local a contrariar o Plano Diretor do Município.

Assim, no nosso sentir, há vício formal quanto à espécie legislativa e aparente violação material às regras do Plano Diretor.

DO IMPACTO DA PROPOSTA AO MUNICÍPIO

O objetivo do projeto é legítimo. O aproveitamento de vazios urbanos pode estimular a construção civil, **gerar empregos, ampliar a oferta de moradias e utilizar infraestrutura já instalada**. Também pode aumentar, de forma indireta, a arrecadação de ISS, IPTU e ITBI.

O impacto, contudo, pode gerar outros reflexos ao Município. A redução dos lotes e o aumento da densidade habitacional podem **eleva a demanda** por água, esgoto, drenagem, coleta de resíduos, mobilidade, escolas, unidades de saúde e fiscalização urbana.

Assim, entendo que, antes da aprovação, deve-se juntar manifestações técnicas, ao menos, das áreas de Planejamento e Urbanismo, SAAE, Educação, Saúde, Mobilidade, Meio Ambiente, Obras e Resíduos Sólidos. Esses documentos devem estimar o número potencial de novos lotes e unidades, a população adicional e a capacidade dos serviços públicos em cada área alcançada.

DO IMPACTO FINANCEIRO-ORÇAMENTÁRIO

Apesar da não previsão de renúncia de receitas (isenção tributária, subvenção, etc.), a implantação possivelmente exigirá análise de processos, vistorias, fiscalização, cobrança de multas e possível reforço de serviços públicos. Se essas tarefas forem absorvidas pela estrutura existente, sem aumento de despesa, **é recomendável que o Executivo apresente declaração técnica nesse sentido**. Se houver necessidade de contratar pessoal, adquirir sistemas, ampliar equipes ou executar obras, **deverão ser observados o art. 113 do ADCT e os arts. 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal**.

Nos termos do art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias:

Art. 113. A proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro.

E, nos termos do art. 16, incisos I e II, da Lei Complementar nº 101/2000:

Art. 16. A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de: I – estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que

*deva entrar em vigor e nos dois subseqüentes; II –
declaração do ordenador da despesa de que o
aumento tem adequação orçamentária e financeira com
a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano
plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.*

REGULAMENTAÇÃO PELO PODER EXECUTIVO E AJUSTES

O art. 13 afirma que a lei será regulamentada “se necessário”. A redação não parece adequada, uma vez que o projeto **deixa várias questões operacionais sem resposta** e a própria Lei Orgânica determina a regulamentação das leis no prazo de 30 dias.

Nos termos do art. 55, § 7º, da Lei Orgânica:

*§ 7º A lei deverá ser regulamentada no **prazo máximo de trinta dias** após sua promulgação, sob pena de crime de responsabilidade do Prefeito.*

A título de exemplo, o decreto precisa tratar, entre outros pontos, dos órgãos responsáveis, do fluxo e ordem dos processos, da forma de comprovação dos requisitos, da análise dos imóveis parcialmente inseridos nos mapas dentre outros aspectos importantes.

No que concerne aos ajustes, como já referido, é salutar alterar a espécie legislativa para a correta tramitação; juntar manifestações técnicas, ao menos, das áreas de Planejamento e Urbanismo, SAAE, Educação, Saúde, Mobilidade, Meio Ambiente, Obras e Resíduos Sólidos, assim como documentos técnicos do setor financeiro-orçamentário no caso de despesas, em observância à legislação específica.

2. DO PARECER

Diante do exposto, conclui-se que o Município possui competência para legislar sobre a matéria e que a iniciativa do Prefeito é adequada. Contudo, o Projeto de Lei nº 92/2026 **não deve ser aprovado na forma atual**, pois altera regras de parcelamento e uso do solo previstas no Plano Diretor, matéria reservada à lei complementar.

Além disso, os parâmetros apresentados devem ser compatibilizados com a Lei Complementar Municipal nº 363/2022 ou alterados expressamente, mediante estudo técnico e participação popular. Embora o projeto possa produzir benefícios habitacionais e econômicos, sua aprovação deve ser precedida da avaliação da capacidade dos serviços públicos e de manifestação financeira e operacional dos setores competentes.

É o parecer!

3. DA VALIDADE

O presente parecer não tem caráter **vinculativo**, sendo o mesmo **opinativo**, respeitando-se qualquer outro entendimento porventura existente sobre o caso em análise. A decisão deve ser única e exclusivamente desta Casa de Leis, que terá a apreciação e decisão final, através do livre convencimento de cada *Edil* que foi legitimamente escolhido (a) pela população desta *Urbe* através de sufrágio popular.

Departamento Jurídico, 08 de setembro de 2026.

Arley Neves da Silva
OAB GO 59.983