



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Ata da 15ª Reunião Conjunta das Comissões realizada no dia 26 de agosto de 2026

Ao dia vinte e seis de agosto de dois mil e vinte e seis, às 09h15 min, no Plenário da Câmara Municipal, logrado à Rua Dr. José Alves, 129, Centro – Mogi Mirim/SP, realizou-se a 15ª Reunião Conjunta das Comissões, gravada e disponibilizada na página eletrônica Youtube, pelo canal oficial da Câmara Municipal.

Presidiu a reunião o Presidente da Comissão de Justiça e Redação, o vereador Wagner Ricardo Pereira.

Ato contínuo, dando início à reunião, o primeiro item da pauta foi o Projeto de Lei nº 93/2026 de autoria do Prefeito Municipal Paulo de Oliveira e Silva que *“Dispõe sobre a celebração de Termo Aditivo, instrumento de parcelamento, repactuação, revisão ou consolidação das condições da dívida previdenciária do Município de Mogi Mirim com a União, decorrente do contrato celebrado com fundamento na Lei Federal nº 13.485, de 02 de outubro de 2017, e dá outras providências”*.

As Comissões Permanentes em que irão tramitar o projeto são: Comissão de Justiça e Redação e Comissão de Finanças e Orçamento.

Estava presente o Presidente da Comissão de Justiça e Redação, o vereador Wagner Ricardo Pereira e os vereadores Ademir Souza Floretti Junior e Wilians Mendes de Oliveira.

Juntamente com os assessores representantes: Bianca, Daiane, Edgar, Fábio, Felipe, Hermínia, Marcelo, Mayella, Nelson e Rafael.

Foram convocados para participar da reunião e estiveram presentes o Sr. Mauro Zeuri, representante da Secretaria de Finanças e a Sra. Leonara Mariano Ferreira.

Inicialmente, o vereador Wagner deu uma breve introdução do projeto, informando que trata da celebração de termo aditivo para instrumento de parcelamento, repactuação, revisão ou consolidação das condições da dívida previdenciária do



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Município de Mogi Mirim com a União, decorrente de gestão anterior e atualmente conduzida pela Administração Municipal.

Na sequência, o Sr. Mauro explicou que, entre os anos de 2012, 2013 e 2016, o Município contratou uma empresa que sustentava não ser necessário o recolhimento de parte das contribuições previdenciárias municipais ao INSS. Informou que houve a concessão de liminar suspendendo o pagamento, porém o Município perdeu a ação judicial, sendo obrigado a quitar todos os valores que deixaram de ser recolhidos, acrescidos de multas, correção monetária e juros. Acrescentou que o procedimento teve início com uma compensação previdenciária, ocasião em que a Prefeitura contratou empresa responsável por obter a liminar que suspendeu os pagamentos.

Em seguida, a Sra. Leonara informou que foram realizadas duas compensações de INSS. A primeira ocorreu em 2014, quando foi apurada diferença de retificação que possibilitava ao Município pleitear compensação de créditos. Posteriormente, em 2016, foi contratada nova empresa, responsável por promover compensações por meio das GFIPs do INSS, sem, contudo, apresentar relatório demonstrando os fundamentos dos procedimentos realizados.

O vereador Wagner questionou o motivo da contratação da empresa. Em resposta, a Sra. Leonara esclareceu que a contratação teve por finalidade realizar auditoria na folha de pagamento para verificar a existência de novos créditos passíveis de compensação. Relatou que a Secretaria de Finanças solicitava mensalmente essas compensações em GFIPs, as quais passaram a ser realizadas administrativamente. Informou, ainda, que, após a mudança de gestão, não foi possível obter da empresa a base de cálculo utilizada para as compensações. Diante da ausência dessa documentação e visando evitar multas decorrentes de auto de infração, o então Sr. Carlos Nelson determinou a reversão de todas as compensações, assumindo-se a dívida. Assim, no ano de 2017, todo o procedimento foi revertido e a dívida foi parcelada nos moldes da legislação vigente, criada para beneficiar os municípios.

O vereador Wagner ressaltou que essa prática não ocorreu exclusivamente na Administração Pública, sendo também observada na iniciativa privada.

Na sequência, o vereador Wagner questionou qual problema havia sido gerado. A Sra. Leonara respondeu que a reversão ocorreu para evitar multas decorrentes de auto de



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

infração, uma vez que a Receita Federal não reconhecia a existência dos créditos alegados e inexistia documentação capaz de comprovar sua origem, impossibilitando a auditoria dos procedimentos. Esclareceu que, diante dessa situação, havia o risco de lavratura de auto de infração que poderia triplicar a dívida do Município, motivo pelo qual o Sr. Carlos Nelson entendeu ser mais prudente reverter a situação e assumir a dívida.

Complementando, a Sra. Leonara informou que a dívida foi parcelada já com os descontos previstos na legislação destinada a favorecer os municípios, reduzindo multas e juros, resultando em valor líquido parcelado de aproximadamente R\$28 milhões. Acrescentou que, caso houvesse demora na regularização, a dívida poderia ter triplicado em razão da lavratura de auto de infração pela Receita Federal. Informou que houve pagamento de entrada correspondente a 2,4% da dívida, dividida em seis parcelas, sendo o saldo parcelado em 194 meses, com atualização pela taxa SELIC.

Ainda sobre o tema, a Sra. Leonara informou que já foram quitadas 104 parcelas, totalizando aproximadamente R\$ 17 milhões pagos, sendo que a dívida atual encontra-se em torno de R\$ 29 milhões em razão das correções monetárias.

O Sr. Mauro explicou que ainda resta aproximadamente metade do parcelamento a ser quitado e que existe limite correspondente a 0,5% da receita corrente para pagamento das parcelas. Ressaltou que esse limite é inferior ao montante dos juros e correções incidentes sobre a dívida, fazendo com que a diferença seja incorporada ao saldo devedor.

A Sra. Leonara informou que a parcela mensal atualmente corresponde a aproximadamente R\$ 303.000,00, calculada sobre a receita corrente líquida do exercício anterior. Explicou que, até o último dia de fevereiro de cada exercício, deve ser informada a receita corrente líquida encerrada no exercício anterior, sobre a qual incide o percentual de 0,5% para definição da parcela mensal. Ressaltou que, em razão do elevado valor da dívida, a atualização mensal pela SELIC supera o valor efetivamente pago nas parcelas.

O Sr. Mauro esclareceu que, com a autorização da repactuação, caso o Município amortize inicialmente 20% do valor principal da dívida, esta passará a ser corrigida apenas pelo IPCA, deixando de incidir a taxa SELIC. Informou que, na hipótese de não



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

haver amortização inicial, incidirão SELIC acrescida de 4% ou IPCA acrescido de 4%, conforme as condições previstas. Ressaltou que a nova modalidade possibilita parcelamento em até 300 prestações, tornando o valor significativamente inferior ao atualmente suportado.

Questionado pelo vereador Wagner acerca do número ideal de parcelas, o Sr. Mauro informou que foram elaborados cenários com 300 e 240 parcelas, sendo que o parcelamento em 240 parcelas se demonstrou viável, permanecendo necessária discussão junto ao Ministério competente para definição do melhor índice. Acrescentou que inicialmente serão pagas sete parcelas destinadas à amortização dos 20% da dívida, reduzindo-se posteriormente o valor das prestações.

O vereador Wagner questionou se a Prefeitura possui condições de arcar com essas parcelas sem prejuízo às demais demandas públicas. O Sr. Mauro respondeu que a Administração dispõe de recursos para honrar o compromisso sem comprometer outras áreas da gestão municipal.

Questionada sobre sua participação na gestão anterior, a Sra. Leonara informou que acompanhou o caso, porém não saberia esclarecer a intenção da Administração à época ao realizar as compensações. Acrescentou que, durante aquele mandato, ocorreram diversos parcelamentos e compensações envolvendo contribuições previdenciárias, reduzindo encargos e permitindo utilização dos recursos em outras despesas.

A Sra. Leonara complementou que a empresa responsável foi alvo de denúncias junto ao Ministério Público e ao Tribunal de Contas, tendo as contas sido reprovadas e os municípios orientados a evitar esse tipo de procedimento, diante dos questionamentos acerca de sua efetividade.

Na sequência, a assessora Hermínia informou que um dos maiores problemas apontados pelo Ministério Público dizia respeito ao fato de a empresa descontar a contribuição dos servidores sem efetuar o correspondente recolhimento patronal ao INSS, retendo valores dos funcionários. Acrescentou que, já no primeiro ano da gestão do Sr. Carlos Nelson, foi determinada a regularização da situação, cuja dívida permanece sendo paga pelo Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador Wagner observou que as questões envolvendo o INSS vêm sendo recorrentes.

Prosseguindo, o Sr. Mauro informou que houve uma lei de repactuação em 2017 alterando as condições anteriormente existentes, cujos juros eram mais elevados, e explicou que posteriormente, em 2025, tornou-se necessária nova aprovação para renegociação da dívida.

O vereador Wagner ressaltou que, independentemente da gestão responsável pelos fatos, a dívida permanece e deverá ser quitada pelo Município, questionando como o assunto foi tratado e qual foi o posicionamento dos vereadores da época.

A assessora Hermínia relembrou que o caso ganhou notoriedade durante a gestão do Sr. Carlos Nelson, quando o então Secretário de Finanças, Sr. Roberto, iniciou imediatamente o tratamento da questão. Informou que, após discussões com os vereadores da época, concluiu-se que a origem do problema era decorrente ao mandato do Sr. Gustavo Stupp. Acrescentou que a Câmara rejeitou todas as contas, mesmo diante de parecer favorável do Tribunal de Contas, mantendo seu entendimento. Informou, ainda, que não houve investigação própria da Câmara, embora existam processos judiciais envolvendo contratos e desvios.

A Sra. Leonara complementou que a Câmara não adotou medidas específicas, pois a própria Administração, ao tomar conhecimento dos fatos, realizou denúncias ao Ministério Público e ao Tribunal de Contas, sendo que, quando as contas chegaram para julgamento, os procedimentos já estavam em andamento.

O Sr. Mauro explicou que, com a proposta de repactuação, os valores mensais pagos pelas futuras gestões serão significativamente menores, reduzindo-se tanto a parcela quanto a dívida. Ressaltou que, após a amortização inicial de 20%, haverá apenas atualização pela inflação, sem incidência de juros, produzindo impacto financeiro a partir de abril do próximo exercício e economia estimada em aproximadamente R\$ 3 milhões anuais.

Questionado sobre a dotação orçamentária destinada ao pagamento da dívida, o Sr. Mauro informou que não existe dotação específica para esse débito, sendo utilizada previsão orçamentária destinada ao pagamento de diversas dívidas do Município, podendo ser suplementada caso necessário.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

A Sra. Leonara destacou que, nos últimos sete anos, já foram pagos aproximadamente R\$ 17 milhões, porém, mantidas as condições atuais, estima-se que outros R\$ 17 milhões ainda serão pagos em razão da incidência da SELIC. Ressaltou que a repactuação permitirá reduzir significativamente o montante da dívida.

O vereador Wagner questionou se existe previsão orçamentária para suportar o pagamento das parcelas decorrentes da nova repactuação. O Sr. Mauro respondeu que já há previsão orçamentária e que eventual diferença será suplementada com recursos do exercício anterior, reiterando que, a longo prazo, haverá redução do saldo devedor.

A Sra. Leonara acrescentou que o parcelamento proporcionará redução dos juros, atualmente responsáveis pela maior parcela do valor da dívida.

Na sequência, o vereador Wagner questionou qual seria a estimativa do valor das parcelas. Foi informado que foram simulados diversos cenários, estimando-se que, nos sete primeiros meses, as parcelas serão de aproximadamente R\$ 447.000,00 e, após a amortização inicial, passarão para aproximadamente R\$ 45.000,00 mensais.

Questionado se esse seria o melhor caminho para o Município, o Sr. Mauro reiterou que a redução ou eliminação dos juros representa vantagem significativa, justificando o investimento inicial correspondente à amortização de 20% da dívida.

A Sra. Leonara informou que a estimativa é de redução de aproximadamente R\$ 10 milhões em juros mediante a realização do parcelamento.

O Sr. Mauro explicou que o número de 300 parcelas representa apenas o limite máximo previsto, tendo sido elaborado como parâmetro para análise, sendo que o cenário de 240 parcelas mostrou-se mais vantajoso, com possibilidade de redução desse prazo conforme os estudos realizados.

O vereador Wagner abordou a alteração do índice de correção da SELIC para o IPCA e questionou se essa decisão poderia ser adotada pelo devedor ou dependeria da concordância do credor. O Sr. Mauro respondeu que existe urgência para apresentação da proposta ao Ministério Público até o dia 31 de agosto, para possibilitar sua aprovação e início da nova forma de pagamento, esclarecendo que a própria legislação assegura esse direito ao Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em complemento, a Sra. Leonara informou que a base jurídica para a repactuação é a Emenda Constitucional nº 136, de 2025, que estabelece as condições do parcelamento, cabendo ao Município definir a quantidade de parcelas, o índice de correção, o percentual de desconto dos juros e a amortização inicial em sete parcelas para eliminação dos juros futuros.

Ao final, o vereador Wagner questionou a razão da urgência para encaminhamento da proposta ao Ministério até o dia 31 de agosto e por que o projeto não foi encaminhado anteriormente à Câmara. O Sr. Mauro respondeu que a elevada demanda de trabalho e o reduzido número de servidores dificultaram a apresentação em prazo maior. Reiterou, por fim, que a proposta representa vantagem futura para o Município, permitindo redução do prazo de pagamento e contribuindo para a liquidação da dívida.

Por fim, ficou definido a vereadora Mara Cristina Choquetta como relatora do Projeto de Lei nº 93/2026.

O segundo e último item da pauta foi o Projeto de Lei nº 92/2026 de autoria do Prefeito Municipal Paulo de Oliveira e Silva que *"Institui, no âmbito do Município de Mogi Mirim, o Programa Municipal de Incentivo à Construção Civil para Fins Habitacionais (PMICCH)"*.

As Comissões Permanentes em que irão tramitar o projeto são: Comissão de Justiça e Redação, Comissão de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas e Comissão de Finanças e Orçamento.

Estava presente o Presidente da Comissão de Justiça e Redação, o vereador Wagner Ricardo Pereira e os vereadores Ademir Souza Floretti Junior, Cinoê Duzo e Wilians Mendes de Oliveira.

Juntamente com os assessores representantes: Bianca, Daiane, Edgar, Fábio, Felipe, Hermínia, Marcelo, Mayella, Nelson e Rafael.

Foram convocados para participar da reunião e estivera presente o Sr. Luis Henrique Bueno Cardoso, representante da Secretaria de Planejamento e Urbanismo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Dando continuidade à reunião, o vereador Wagner fez uma introdução acerca do projeto em discussão, oportunidade em que passou a palavra ao Sr. Luis para apresentar os principais pontos da proposta.

O Sr. Luis explicou que a proposta representa a terceira edição da referida legislação, destacando que a principal alteração em relação às versões anteriores consiste na aplicação de multa em caso de descumprimento do termo de compromisso firmado pelo interessado. Informou que foi realizado estudo para majorar a penalidade, buscando conferir maior comprometimento por parte dos beneficiários da lei. Acrescentou que também foram incluídos dois mapas no projeto, estabelecendo critérios relacionados aos equipamentos públicos de educação e saúde, considerando um raio de abrangência para sua aplicação. Ressaltou que o mapeamento da cidade foi elaborado com o objetivo de evitar o aumento excessivo da densidade populacional em determinadas regiões do município.

Na sequência, a assessora Bianca questionou se o projeto possuía relação com a construção de moradias populares, incentivando particulares a edificarem esse tipo de empreendimento.

Em resposta, o Sr. Luis esclareceu que o objetivo principal do projeto é incentivar a construção civil e promover a ocupação dos vazios urbanos existentes no Município. Informou que há diversos loteamentos compostos por terrenos de aproximadamente 300 m² que permanecem desocupados há mais de vinte anos. Explicou que a proposta permite o desmembramento desses lotes em áreas menores, de aproximadamente 150 m², possibilitando a construção de duas residências e facilitando o enquadramento no programa Minha Casa, Minha Vida. Destacou, ainda, que a medida busca fomentar o comércio e o setor da construção civil, ampliando as possibilidades de construção e comercialização de imóveis.

Em complementação, o Sr. Luis informou que a intenção da proposta é incentivar a venda de materiais de construção, a contratação de mão de obra e, consequentemente, gerar empregos e movimentar o comércio local por meio da realização de novas obras.

O vereador Wagner ressaltou a importância da iniciativa, observando, entretanto, que para que sejam gerados empregos é necessário que empresas tenham interesse em investir no município e desenvolver empreendimentos. Diante disso, questionou se o



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

projeto prevê algum incentivo específico para atrair investidores e estimular novos empreendimentos imobiliários.

O Sr. Luis respondeu que a proposta está voltada ao desmembramento de terrenos, permitindo que lotes de 300 m² sejam divididos em dois lotes de 150 m² ou que terrenos de 450 m² sejam divididos em três lotes de 150 m². Ressaltou que o elevado valor dos terrenos no município dificulta a construção civil, razão pela qual a proposta busca possibilitar que mais pessoas construam imóveis em terrenos menores, localizados em regiões já dotadas de infraestrutura, reduzindo o custo de aquisição do lote.

Prosseguindo, o vereador Wagner retomou a manifestação do secretário acerca dos vazios urbanos e questionou qual seria o incentivo para que esses espaços fossem efetivamente ocupados, indagando ainda se haveria alguma obrigação imposta aos proprietários. Também perguntou se, ao mencionar vazios urbanos, o secretário se referia a grandes áreas destinadas à implantação de conjuntos habitacionais ou a terrenos individuais de aproximadamente 300 m².

O Sr. Luis respondeu que a proposta contempla lotes entre 300 m² e 500 m², faixa identificada em levantamento como predominante tanto na região central quanto nos bairros próximos ao centro da cidade. Informou que a intenção é possibilitar o aproveitamento desses espaços por meio do desmembramento, esclarecendo que atualmente o Plano Diretor somente permite o desmembramento em lotes mínimos de 200 m², exigindo terrenos de, no mínimo, 400 m² para divisão em dois lotes.

Na sequência, o vereador Wagner apresentou o exemplo de um proprietário de terreno de 500 m² localizado na região central e questionou qual seria o incentivo oferecido pelo Município para que ele optasse pelo desmembramento, bem como se haveria alguma obrigação para aderir ao programa.

O Sr. Luis respondeu que, com a nova lei de incentivo, um terreno dessa metragem poderá ser dividido em três lotes de aproximadamente 133 m², desde que o proprietário assuma o compromisso de construir as três residências. Explicou que o incentivo consiste justamente na possibilidade de realizar desmembramento abaixo dos limites atualmente previstos no Plano Diretor, sendo exigida, como garantia para o Município, a assinatura de termo de compromisso obrigando o interessado a concluir as construções no prazo de dois anos.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em seguida, o vereador Willians questionou o limite mínimo de 300 m² previsto na proposta para o desmembramento dos terrenos. Destacou que existem diversos lotes de 250 m² no município que ficariam excluídos da iniciativa e sugeriu a redução da metragem mínima, permitindo sua divisão em lotes de aproximadamente 125 m², o que ampliaria o alcance do programa habitacional, beneficiaria os proprietários e estimularia a construção civil e o comércio local.

O Sr. Luis esclareceu que, sob a ótica do planejamento urbano, a possibilidade de desmembrar terrenos de 250 m² deve ser analisada com cautela, principalmente em regiões como o bairro Laranjeiras, que já enfrentam limitações de infraestrutura nas áreas de educação, saúde e segurança. Explicou que a subdivisão desses lotes poderia provocar aumento significativo da densidade populacional. Acrescentou que, em regra, os lotes de 300 m² pertencem a loteamentos mais antigos, enquanto os de 250 m² são mais recentes, motivo pelo qual a viabilidade do desmembramento dependerá das características de cada loteamento ou condomínio.

Na sequência, o vereador Willians defendeu que Mogi Mirim deve crescer de forma planejada e sustentável, considerando tanto o crescimento horizontal quanto o vertical. Ressaltou que a expansão horizontal exige elevados investimentos em infraestrutura, como abastecimento de água, rede de esgoto, escolas, creches e unidades de saúde. Destacou a necessidade de repensar o modelo de crescimento urbano, aproveitando melhor as áreas já existentes e avaliando previamente a capacidade da infraestrutura antes de aumentar a densidade populacional. Também observou que o município vive momento financeiro favorável para promover melhorias estruturais e questionou o Sr. Luis sobre o funcionamento desse tipo de política pública no município de Mogi Guaçu.

O Sr. Luis respondeu que, em Mogi Guaçu, o Plano Diretor atualmente não está sendo aplicado, passando, em seguida, a explicar a forma como essas situações são tratadas nos condomínios daquele município.

O vereador Willians questionou se existe legislação federal que permita ao Município autorizar o desmembramento de terrenos de 250 m² em lotes de aproximadamente 125 m², indagando qual seria a dificuldade para adoção dessa medida, uma vez que a legislação federal contempla essa possibilidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em resposta, o Sr. Luis explicou que existe diferença entre a ocupação decorrente de loteamentos tradicionais e aquela originada da subdivisão de terrenos para construção imediata. Informou que, enquanto um loteamento pode levar entre dez e quinze anos para ser totalmente ocupado, a subdivisão de terrenos possibilita o surgimento de novos moradores em curto espaço de tempo, aumentando rapidamente a demanda por abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, educação, saúde e segurança pública.

Ressaltou que a preocupação em permitir o desmembramento de terrenos de 250 m² decorre justamente da necessidade de evitar aumento significativo da população sem que exista infraestrutura suficiente para atendê-la. Como exemplo, mencionou o bairro Laranjeiras, esclarecendo que a intenção da Administração é implantar previamente os equipamentos públicos previstos, como escola, creche, Unidade Básica de Saúde e estruturas voltadas à segurança, em área aproximada de 27 mil metros quadrados, para somente depois avaliar a adoção de lotes menores.

Na sequência, o vereador Willians retomou a manifestação do Sr. Luis, ressaltando que o processo de ocupação em loteamentos normalmente ocorre de forma mais lenta do que a ocupação decorrente da aquisição direta de terrenos já existentes. Observou que, quando um cidadão adquire um terreno fora de loteamento, a ocupação ocorre mais rapidamente, assim como o retorno das contribuições ao Município.

Em resposta, o Sr. Luis esclareceu que, embora isso seja verdadeiro, muitas dessas regiões ainda não dispõem da infraestrutura necessária nas áreas de educação e saúde. Ressaltou que a Administração Municipal não é contrária ao desmembramento na região do Laranjeiras, porém a ausência da infraestrutura adequada impede a adoção da medida, acrescentando que naquela localidade predominam terrenos de 250 m².

O vereador Willians questionou qual a metragem dos terrenos localizados no Parque Cidade. O secretário respondeu que os lotes possuem aproximadamente 160 m². Em seguida, o vereador indagou se aquela região já possui infraestrutura suficiente, sendo informado que ainda não existe estrutura implantada, justamente em razão da inexistência de moradores. Esclareceu, contudo, que essa infraestrutura será necessária futuramente, acrescentando que a Unidade Básica de Saúde atualmente em implantação nas proximidades do bairro Laranjeiras já está sendo planejada considerando a demanda correspondente a aproximadamente 784 lotes.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Na sequência, o vereador Ademir questionou se o Parque Cidade constitui empreendimento aberto, sendo respondido pelo secretário que sim.

Em seguida, o vereador Willians manifestou que considera o projeto importante e válido para o desenvolvimento de Mogi Mirim, entendendo que o Município necessita crescer. Entretanto, informou que, após conversar com diversos munícipes, considera importante que futuramente seja realizado estudo visando reduzir a metragem mínima de 300 m² para 250 m², por entender que tal alteração atenderia melhor às necessidades da população. Ressaltou que o projeto já representa importante avanço, especialmente diante das dificuldades enfrentadas pelo Município nos últimos anos, encontrando-se atrás de outras cidades da região. Ao final, parabenizou o trabalho desenvolvido pela equipe de planejamento.

O vereador Wagner destacou o disposto no artigo 9º, que trata das autuações e multas por infrações. Observou que o texto estabelece que a multa administrativa será calculada com base no valor venal atualizado de cada lote resultante do desdobro, conforme cadastro imobiliário municipal e tabela constante do projeto. Diante disso, questionou se a multa será calculada efetivamente sobre o valor venal atualizado do imóvel ou sobre os valores previstos na tabela, ressaltando que os valores venais sofreram recentes reajustes, inclusive refletindo no IPTU, embora alguns desses valores estejam sendo revistos após recursos apresentados pelos contribuintes. Destacou a necessidade de esclarecer qual será a base de cálculo efetivamente utilizada.

O Sr. Luis respondeu que foi necessário estabelecer um índice objetivo para definição da multa, optando-se pelo valor venal justamente para que o interessado tenha conhecimento prévio do valor aproximado que poderá pagar em caso de descumprimento do termo de compromisso. Explicou que a atualização do valor venal é importante porque uma obra pode demorar alguns anos para ser concluída e a autuação somente ocorrerá após eventual descumprimento. Informou que a expectativa é de que, até esse momento, a situação relativa ao IPTU e aos valores venais esteja regularizada.

Ressaltou que o objetivo da norma é conferir segurança ao interessado quanto ao risco assumido, acrescentando que a proposta cria exceção capaz de fomentar a construção civil, a venda de materiais, os serviços de pintura, elétrica, hidráulica, comércio de



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

móveis e outros segmentos, desde que o beneficiário cumpra a obrigação de realizar a construção prevista.

Na sequência, o vereador Cinoê destacou a manifestação do secretário no sentido de que o projeto poderá movimentar o comércio, especialmente o setor da construção civil. Entretanto, ponderou que, antes de incentivar novos empreendimentos, é indispensável verificar se as áreas contempladas possuem infraestrutura básica adequada, especialmente abastecimento de água, rede de esgoto e saneamento. Ressaltou não ser razoável incentivar investimentos sem assegurar condições mínimas para atendimento da população, defendendo a realização de diálogo com a Presidência do SAAE para análise dessas questões antes da implantação do projeto.

O Sr. Luis esclareceu que a própria lei estabelece que o empreendimento beneficiado não poderá exigir a execução de obras de infraestrutura fora do terreno. Explicou que empreendimentos maiores, como condomínios compostos por diversas residências, deverão solicitar previamente diretrizes ao SAAE para verificar a disponibilidade dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Informou que, diferentemente de pequenos empreendimentos com duas ou três casas, aqueles de maior porte necessitam comprovar previamente a viabilidade da infraestrutura existente.

Acrescentou que a intenção da lei é justamente aproveitar a estrutura já disponível, sem exigir obras externas. Informou ainda que a principal preocupação atualmente está relacionada ao abastecimento de água, tema que vem sendo discutido com o SAAE, inclusive havendo previsão de execução de obra em adutora localizada na Avenida Brasil para melhoria do sistema. Quanto ao esgotamento sanitário, avaliou que a situação apresenta menor grau de preocupação.

O vereador Wagner destacou que o artigo 3º do projeto estabelece que as áreas abrangidas deverão atender a determinadas condições de infraestrutura, dentre elas abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública e coleta de lixo. Observou que, se essas exigências constam expressamente da proposta, as áreas que não possuem essa infraestrutura não poderão ser incluídas no programa. Ressaltou, entretanto, que a preocupação apresentada pelo vereador Cinoê é pertinente, uma vez que permanece a dúvida acerca das áreas que atualmente não possuem essa estrutura e sobre a forma como será realizada sua futura regularização.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O Sr. Luis esclareceu que a intenção da lei é viabilizar rapidamente novas obras, estabelecendo prazo de até dois anos para sua execução, incentivando o comércio e os serviços relacionados à construção civil. Explicou que a proposta é direcionada principalmente aos lotes urbanos e vazios urbanos que já dispõem de infraestrutura instalada. Informou que, quando determinado terreno não possuir condições para receber o empreendimento pretendido, caberá ao interessado solicitar diretrizes às Secretarias competentes para verificar a disponibilidade de água, esgoto, energia elétrica e demais serviços necessários, bem como os respectivos custos. A partir dessas informações será elaborado o projeto para análise de sua viabilidade, ressaltando que a lei não permitirá a aprovação de empreendimentos que dependam previamente da execução de obras de infraestrutura para sua implantação.

Na sequência, o vereador Wagner manifestou preocupação com a aprovação de um projeto dessa relevância sem a apresentação de parecer técnico do SAAE. Destacou que, caso novos empreendimentos sejam implantados sem que a cidade possua capacidade para oferecer a infraestrutura básica necessária, especialmente abastecimento de água e rede de esgoto, poderão surgir problemas futuros para a população. Assim, defendeu que a manifestação prévia da autarquia conferiria maior segurança à aprovação da proposta.

O Sr. Luis afirmou que, inexistindo infraestrutura suficiente, o empreendimento não poderá ser enquadrado nos benefícios previstos pela lei.

O vereador Wagner voltou a externar sua preocupação, ressaltando que, embora a região central da cidade possua atualmente infraestrutura de água, esgoto, iluminação pública e coleta de lixo, não há garantia de que esses sistemas tenham capacidade para suportar significativo aumento da ocupação. Como exemplo, mencionou a hipótese de um terreno de 1.000 m² ser dividido em oito lotes, possibilitando a instalação de diversas famílias em um mesmo local. Diante disso, questionou se a infraestrutura existente suportaria esse acréscimo de demanda caso situações semelhantes ocorressem simultaneamente em vários pontos do município. Defendeu que o SAAE apresente documento ou parecer técnico atestando a capacidade da infraestrutura existente para atender aos novos empreendimentos, proporcionando maior segurança jurídica para aprovação do projeto e prevenindo problemas futuros, como sobrecarga das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O Sr. Luis respondeu que essa análise deverá ser realizada individualmente em cada caso concreto. Acrescentou que a Administração não possui conhecimento prévio acerca dos proprietários interessados ou da destinação que será dada aos imóveis, esclarecendo que somente poderá ser beneficiado pela lei aquele empreendimento que utilize exclusivamente a infraestrutura já existente, ficando excluídos os casos em que houver necessidade de execução de novas obras de infraestrutura.

O vereador Wagner observou que a proposta poderá beneficiar determinadas regiões da cidade em detrimento de outras, especialmente aquelas que já dispõem de infraestrutura adequada. Destacou que bairros com redes antigas ou insuficientes poderão continuar enfrentando limitações para novas construções, razão pela qual voltou a questionar a ausência de manifestação técnica do SAAE acerca dos impactos que a lei poderá produzir sobre os sistemas de infraestrutura do município.

O Sr. Luis respondeu novamente que essa avaliação deverá ser realizada caso a caso.

Na sequência, o vereador Willians ressaltou que a manutenção da metragem mínima de 300 m², sem redução para 250 m², demonstra justamente a preocupação da Administração em evitar aumento de demanda superior à capacidade da infraestrutura existente. Defendeu que o SAAE participe da discussão, apresentando estudos e esclarecimentos técnicos sobre essa capacidade. Acrescentou que, caso o projeto seja aprovado, caberá ao Município garantir a infraestrutura necessária em qualquer região contemplada. Por fim, questionou se seria possível dividir um terreno de 300 m² em duas partes de 150 m², permitindo edificações de até dois pavimentos e consequente ocupação por duas famílias.

O Sr. Luis esclareceu que é possível a existência de duas unidades em um terreno de 300 m² por meio da instituição de condomínio e utilização do direito de laje, tratando-se, entretanto, de modalidade disciplinada pela legislação específica dos condomínios e não pelo projeto em discussão, cuja finalidade é regulamentar empreendimentos na modalidade horizontal.

O vereador Willians observou que o projeto prevê apenas dois pavimentos térreo e superior e não duas residências distintas. Demonstrou preocupação quanto à ausência de previsão expressa limitando o número de famílias ou unidades habitacionais por lote, ressaltando que isso poderia permitir a construção de diversas unidades menores



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

em um mesmo imóvel, aumentando significativamente a demanda sobre a infraestrutura pública. Como exemplo, citou empreendimentos compostos por apartamentos de pequena metragem, defendendo que o projeto estabeleça limites mais claros para evitar ocupação excessiva.

O Sr. Luis respondeu que tal situação não seria possível, uma vez que o projeto trata exclusivamente do parcelamento do solo mediante desmembramento, com individualização dos lotes e respectivas matrículas. Explicou que hipóteses envolvendo mais de uma unidade em um mesmo terreno submetem-se às regras específicas da legislação de condomínios, não estando abrangidas pela proposta em discussão.

Na sequência, o vereador Willians questionou se não seria conveniente incluir essa previsão expressamente no projeto, a fim de evitar futuras interpretações equivocadas. O Sr. Luis respondeu que isso não seria necessário, por entender que a própria legislação já impede tal situação.

O vereador Willians voltou a defender a importância de orientar previamente os proprietários interessados acerca das regras aplicáveis, evitando que realizem parcelamentos ou construções irregulares para somente posteriormente tomarem conhecimento de eventual incompatibilidade com a legislação. Ressaltou que o procedimento administrativo de aprovação existe justamente para prevenir esse tipo de situação.

O Sr. Luis esclareceu que o procedimento previsto consiste, inicialmente, na aprovação das duas residências, independentemente de serem sobrados ou edificações de dois pavimentos. Posteriormente, o proprietário deverá promover o desmembramento junto ao cartório competente e, após a individualização dos lotes, retornar ao Município para aprovação definitiva das edificações, ficando uma residência em cada lote. Informou que, caso a intenção seja construir quatro residências, deverá ser observado outro procedimento administrativo, sujeito às regras específicas aplicáveis.

O vereador Willians observou que, eventualmente, seria mais adequado apresentar emenda ao projeto para compatibilizá-lo expressamente com outras legislações.

O Sr. Luis esclareceu que a legislação de condomínios já permite a construção de duas unidades em terreno de 300 m², observadas as regras do Plano Diretor. Todavia,



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

destacou que essa situação é distinta do parcelamento do solo por desmembramento ou loteamento, sendo indispensável a observância das normas específicas para obtenção de lotes individualizados com matrículas próprias.

Prosseguindo, o vereador Wagner ressaltou a importância de conferir segurança jurídica ao projeto e à Administração Pública, evitando futuros questionamentos administrativos ou judiciais. Nesse sentido, defendeu novamente a necessidade de obtenção de parecer ou avaliação técnica do SAAE acerca da capacidade da infraestrutura existente, ressaltando que essa providência contribuiria para resguardar a Administração e prevenir problemas futuros. Também destacou que aspectos relacionados à construção de sobrados, duas residências e demais possibilidades previstas no projeto devem ser cuidadosamente analisados antes de sua aprovação.

Na sequência, o vereador Ademir informou que pretende apresentar emenda ao projeto para incluir exigência relacionada à infraestrutura de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Explicou que a proposta consiste em alterar o inciso V do artigo 4º para exigir comprovação da capacidade técnica dos sistemas de água e esgoto para suportar a demanda adicional decorrente das novas unidades habitacionais, comprometendo-se a encaminhar posteriormente o texto para análise da Comissão.

Em seguida, o assessor Marcelo questionou se foi realizado estudo de impacto ambiental decorrente dos novos desmembramentos previstos pelo projeto.

O Sr. Luis respondeu que a exigência de terrenos mínimos de 300 m² foi adotada justamente para reduzir os impactos sobre a infraestrutura urbana, especialmente nos novos loteamentos. Informou que diversos loteamentos recentes possuem terrenos entre 200 m² e 250 m², os quais não serão contemplados pela proposta. Esclareceu que a definição da metragem mínima de 300 m² busca preservar o equilíbrio entre o crescimento habitacional e a capacidade de atendimento da infraestrutura pública existente.

Ao final, o vereador Ademir questionou quantos proprietários aderiram aos programas anteriores, considerando que esta é a terceira edição da legislação. Em resposta, o Sr. Luis informou que, até o momento, foram realizados dezoito desmembramentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Por fim, ficou definido o vereador Márcio Evandro Ribeiro como relator do Projeto de Lei nº 92/2026.

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 11:02 min, da qual, para constar, foi lavrada a presente Ata, que vai assinada pelo vereador Wagner Ricardo Pereira, Presidente da Comissão de Justiça e Redação.

Disponível para assistir na íntegra:

<https://www.youtube.com/watch?v=0zBlMsJmP7A>

Responsáveis pela Ata:

Isabella Rissi Raimundo, estagiária da Comissão de Finanças e Orçamento.

Júlia Marques Barboza, estagiária da Comissão de Justiça e Redação.

Mogi Mirim, 01 de setembro de 2026.

VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA
Presidente da Comissão de Justiça e Redação