



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Of. nº160/2026

Mococa, 02 de março de 2026

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Pelo presente, com nossos cordiais cumprimentos, e com fundamento no artigo 39 da Lei Orgânica do Município, servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar que trata da exigência de contrapartidas urbanísticas por empreendedores e incorporadores de empreendimentos imobiliários que gerem impacto significativo sobre a infraestrutura urbana e os serviços públicos municipais.

Pois bem, recentemente, foi aprovada a Lei nº 5.448, de 02 de dezembro de 2025, que trata do mesmo assunto e que, durante sua tramitação, foi objeto de vetos do Poder Executivo em razão de emendas modificativas elaboradas pela Câmara Municipal que, por sua vez, acatou os referidos vetos. Isso fez com que a lei aprovada – com vetos – restasse inócua e de pouca utilização prática, prejudicando a intenção voltada ao interesse público.

Ocorre que, diante disso, a própria Câmara Municipal intermediou reuniões entre a Prefeitura Municipal e terceiros com expertise na questão, chegando-se a um novo texto legal, mais técnico e aprimorado, justamente, este que é objeto do presente Projeto de Lei.

Essa iniciativa visa estabelecer parâmetros claros e objetivos para a participação dos empreendedores privados na melhoria da infraestrutura urbana, garantindo que o desenvolvimento imobiliário ocorra de forma ordenada, sustentável e em consonância com o interesse público.

Atualmente, o Município encontra significativo crescimento urbano, o que acarreta maior demanda por serviços públicos, equipamentos comunitários, áreas verdes e melhorias na mobilidade. Todavia, observa-se que nem sempre as intervenções privadas contemplam integralmente os impactos gerados por seus empreendimentos na malha urbana, o que impõe ao Poder Público custos adicionais para suprir as carências estruturais resultantes desse crescimento.

CÂMARA MUNICIPAL		
- MOCOCA -		
PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	RÚBRICA
0493	02/03/2026	



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Essa iniciativa visa estabelecer parâmetros claros e objetivos para a participação dos empreendedores privados na melhoria da infraestrutura urbana, garantindo que o desenvolvimento imobiliário ocorra de forma ordenada, sustentável e em consonância com o interesse público.

Ademais, o projeto traz segurança jurídica, ao definir critérios objetivos para cálculo e aplicação das contrapartidas, bem como disciplinar a forma de execução, fiscalização e eventual penalidade pelo descumprimento das obrigações.

Cumprе ressaltar que a proposta se coaduna com o Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001) e demais normas de política urbana, que preconizam a função social da propriedade e a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização, inclusive, tendo sido aprovada, em 24 de setembro de 2025, a Lei Complementar nº 674, que alterou o Plano Diretor do Município de Mococa, justamente, para prever e permitir a exigência das contrapartidas. Assim, busca-se harmonizar os interesses do setor privado com as necessidades coletivas, promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.

Respeitosamente, renovamos nossos protestos de mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

EDUARDO RIBEIRO
BARISON:158646488
41
EDUARDO RIBEIRO BARISON
Prefeito Municipal

Assinado de forma digital por
EDUARDO RIBEIRO
BARISON:15864648841
Dados: 2026.03.02 11:33:08 -03'00'

Exmo. Sr.
CLAYTON DIVINO BOCH
Presidente da Câmara Municipal
Mococa, SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº DE 02 DE MARÇO DE 2026

036

Dispõe sobre a instituição de contrapartida de mitigação de impacto urbanístico no Município de Mococa e dá outras providências.

EDUARDO RIBEIRO BARISON, Prefeito Municipal de Mococa, Estado de São Paulo,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Mococa, em Sessão Ordinária realizada no dia ____ de ____ de 2026, aprovou Projeto de Lei nº ____ /2026, de autoria do Sr. Prefeito Municipal de Mococa, Eduardo Ribeiro Barison e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica instituída a exigência de contrapartidas de mitigação de impactos urbanísticos devidas por empreendedores e incorporadores de empreendimentos imobiliários que gerem impacto significativo sobre a infraestrutura urbana e os serviços públicos municipais.

Parágrafo único. A contrapartida tem por finalidade compensar e mitigar os efeitos diretos e indiretos decorrentes da implantação de empreendimentos que provoquem aumento da demanda sobre a infraestrutura e os serviços públicos municipais, assegurando o equilíbrio entre o crescimento urbano, a capacidade de atendimento do Poder Público e a sustentabilidade do território.

Art. 2º. Estão sujeitos à contrapartida urbanística prevista nesta Lei os seguintes empreendimentos:

I – parcelamentos do solo urbano, inclusive loteamentos e desmembramentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

II – empreendimentos constituídos sob a forma de condomínio edilício horizontal ou vertical, destinados à implantação de múltiplas unidades autônomas, com áreas e partes comuns, nos termos da legislação civil e urbanística aplicável;

§1º. O impacto urbanístico será avaliado pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana, com auxílio de outros setores administrativos, considerando fatores como aumento de tráfego, demanda por redes públicas de água e esgoto, drenagem, energia, mobilidade, áreas verdes, equipamentos públicos e impactos socioeconômicos e ambientais correlatos.

§2º. A análise de impacto urbanístico não exclui a exigência de outros estudos técnicos eventualmente requeridos pela legislação específica.

§3º Para fins desta Lei, considera-se condomínio edilício o empreendimento imobiliário regularmente instituído nos termos da legislação civil, composto por duas ou mais unidades autônomas vinculadas a áreas de uso comum, com finalidade residencial, comercial ou mista, não se enquadrando nessa definição construções isoladas, ampliações ou adaptações internas de imóvel já edificado sem configuração de empreendimento imobiliário autônomo.

Art. 3º. Ficam dispensados da exigência de contrapartida urbanística exclusivamente os empreendimentos habitacionais de interesse social integrantes de programa habitacional instituído pelo Município de Mococa, desde que promovidos pelo Poder Executivo Municipal, ainda que sua execução se dê por meio de empresa contratada, conveniada ou parceira.

§1º. Consideram-se promovidos pelo Município os empreendimentos cuja iniciativa, coordenação e titularidade do programa habitacional sejam do Poder Executivo Municipal, com previsão em instrumento formal próprio.

§2º. Não se aplica a dispensa aos empreendimentos de iniciativa privada, ainda que destinados à Habitação de Interesse Social – HIS ou vinculados a



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

programas de outras esferas federativas, os quais permanecem sujeitos às contrapartidas urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 4º. A contrapartida urbanística será aplicada em obras, serviços ou investimentos públicos de infraestrutura urbana, definidos pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana, podendo ser executados em qualquer localidade do município, independentemente da localização do empreendimento.

§1º. As obras e investimentos poderão compreender, entre outros:

I – pavimentação e recuperação de vias públicas;

II – drenagem pluvial e controle de erosão;

III – ampliação ou reforço de redes públicas de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

IV – iluminação pública e arborização;

V – implantação ou adequação de calçadas acessíveis e sinalização viária;

VI – implantação ou ampliação de áreas verdes e espaços públicos;

VII – construção ou reforma de equipamentos públicos ou obras viárias como rotatórias, pontes, viadutos, dentre outros.

§2º. As obras, serviços ou melhorias necessárias exclusivamente à viabilização física do empreendimento – como redes internas, acessos diretos, dispositivos de drenagem, contenção e ligações obrigatórias às redes públicas – não se enquadram como contrapartida urbanística e não poderão ser deduzidas do valor devido nos termos desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 5º. O valor da contrapartida será calculado com base no Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, aplicando-se a alíquota correspondente ao grau de impacto urbanístico apurado, observado o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade.

§1º. O empreendedor deverá apresentar, no ato do protocolo do pedido de diretrizes urbanísticas, termo declaratório informando o valor estimado do VGV bruto, acompanhado da respectiva memória de cálculo.

§2º. O valor declarado será submetido à análise da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, que poderá ratificá-lo ou, caso identifique inconsistências ou inconformidades técnicas, rejeitá-lo de forma fundamentada, indicando expressamente os pontos que deverão ser corrigidos.

§3º. Na hipótese de rejeição do valor declarado, o empreendedor deverá proceder à revisão dos cálculos e reapresentar o Valor Geral de Vendas (VGV), em conformidade com as inconformidades apontadas pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária.

§4º. O impacto urbanístico será classificado pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana, com manifestação técnica da Comissão Municipal de Uso do Solo, que emitirá parecer fundamentado quanto à aplicação dos critérios constantes do Anexo I desta Lei.

§5º. A classificação automática como de alto impacto prevista no Anexo I prevalecerá independentemente da pontuação total apurada, devendo ser aplicada sempre que configurada qualquer das hipóteses ali estabelecidas.

§6º. As alíquotas da contrapartida, incidentes sobre o Valor Geral de Vendas (VGV), são as seguintes:

I – Baixo impacto: 1,5% (um vírgula cinco por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

II – Médio impacto: 2,0% (dois por cento);

III – Alto impacto: 2,5% (dois vírgula cinco por cento).

§7º. O valor da contrapartida corresponderá ao resultado da aplicação da alíquota prevista no §6º sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, devendo o montante apurado ser convertido em Unidade Fiscal do Município de Mococa – UFMM, considerando-se o valor vigente na data da assinatura do Termo de Compromisso de Contrapartida.

Art. 6º. O cumprimento da contrapartida se dará por execução direta de obras e serviços de infraestrutura urbana, conforme indicação, aprovação e supervisão da Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana.

§1º. O empreendedor deverá apresentar cronograma físico-financeiro das obras e serviços, sujeito à aprovação pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana.

§2º. O início da execução da contrapartida deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início das obras do empreendimento constante no alvará de construção ou em documento equivalente expedido pelo Município.

§3º. A Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana poderá autorizar o cumprimento parcial da obrigação de contrapartida desde que devidamente justificado e aprovado em parecer técnico.

Art. 7º. A assinatura do Termo de Compromisso de Contrapartida constitui condição indispensável para a aprovação do projeto e para a expedição do alvará de construção, sendo o cumprimento integral da obrigação requisito para a emissão do habite-se ou do Termo de Vistoria de Obra (TVO).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

§1º. As obrigações relativas à contrapartida serão formalizadas em Termo de Compromisso de Contrapartida, firmado entre o empreendedor e a Prefeitura Municipal de Mococa, contendo:

- I – a descrição detalhada das obrigações;
- II – o valor total da contrapartida expresso em Unidade Fiscal do Município de Mococa – UFMM e sua equivalência em moeda corrente na data da assinatura;
- III – o cronograma de execução;
- IV – as garantias e penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

§2º. O Termo de Compromisso de Contrapartida possui natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil.

§3º. O Termo de Compromisso deverá ser publicado no Diário Oficial do Município ou meio eletrônico equivalente, para fins de transparência e controle social.

Art. 8º. O não cumprimento das obrigações previstas nesta Lei e no respectivo Termo de Compromisso implicará:

- I – suspensão das licenças ou autorizações municipais;
- II – impedimento da emissão do habite-se e do Termo de Vistoria de Obra (TVO);
- III – aplicação de multa administrativa de até 10% (dez por cento) do valor total da contrapartida fixado no Termo de Compromisso;
- IV – inscrição do débito correspondente na dívida ativa do Município, quando aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo observará o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 9º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber e se necessário.

Art. 10º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 5.448, de 02 de dezembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 02 DE MARÇO DE 2026

EDUARDO RIBEIRO

BARISON:1586464884

1

EDUARDO RIBEIRO BARISON
Prefeito Municipal

Assinado de forma digital por

EDUARDO RIBEIRO

BARISON:15864648841

Dados: 2026.03.02 11:32:43 -03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DO IMPACTO URBANÍSTICO

1. Metodologia

Cada parâmetro recebe uma pontuação conforme o nível de interferência (baixo, médio, alto).

A pontuação total define a classe de impacto do empreendimento.

Classe de Impacto Urbanístico	Pontuação Total	Tipo de Estudo Exigido
Baixo Impacto	até 20 pontos	Relatório Simplificado ou Declaração
Médio Impacto	21 a 40 pontos	Relatório de Impacto Urbanístico Simplificado – RIUS
Alto Impacto	acima de 40 pontos	Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV

2. Parâmetros Técnicos e Pontuação

Grupo de Parâmetros	Indicador Avaliado	Baixo (1 pts)	Médio (3 pts)	Alto (5 pts)
1. Dimensão e porte	Área construída total	até 1.000 m ²	1.001–5.000 m ²	acima de 5.000 m ²
	Área da unidade autônoma em caso de condomínio edilício	Até 50,99m ²	51–69,99m ²	Acima de 70m ²
	Nº de unidades habitacionais/comerciais	até 10	11–50	acima de 50
	Altura máxima (nº de pavimentos)	até 3	4–8	acima de 8
2. Tráfego e mobilidade	Geração de veículos na hora pico	até 30	31–100	acima de 100
	Demanda de vagas de estacionamento	até 20	21–80	acima de 80
	Intervenção viária necessária	nenhuma	ajustes locais	nova via ou alargamento
3. Infraestrutura urbana	Capacidade de abastecimento de água/esgoto	adequada	ajustes simples	reforço estrutural
	Sistema de drenagem pluvial	suficiente	adequação local	novo sistema exigido
	Abastecimento de energia e telecomunicações	sem impacto	reforço leve	necessidade de subestação



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

4. Uso do solo e vizinhança	Compatibilidade com o zoneamento	total	parcial	incompatível
	Interferência ambiental (ruído, sombra etc.)	mínima	perceptível	significativa
5. Aspectos ambientais e paisagísticos	Conflito com usos vizinhos	inexistente	moderado	elevado
	Supressão vegetal	nenhuma	até 20% da área	acima de 20% ou APP
	Percentual de impermeabilização	até 50%	51–70%	acima de 70%
	Movimentação de terra ou corte de taludes	mínima	moderada	acentuada
6. Inserção urbana e acessibilidade	Localização (central/consolidada/periférica)	área consolidada	área de expansão	Área sensível ou frágil
	Acesso a transporte público Proximidade a equipamentos públicos (saúde, educação etc.)	alto Até 1 km	médio Até 2 km	baixo Acima de 2 Km

3. Cálculo

1. Somar a pontuação de todos os parâmetros aplicáveis.
2. Classificar o resultado conforme a faixa de pontuação total indicada acima.

4. Critérios complementares automáticos

Independentemente da pontuação obtida, o empreendimento será classificado automaticamente como de ALTO IMPACTO se:

1. Demandar obras de infraestrutura pública estrutural (viária, drenagem, saneamento);
2. Estiver localizado em área de proteção ambiental, patrimônio histórico ou APP urbana;
3. Gerar mudança significativa no tráfego local (>150 veículos/hora pico);
4. Ocasionar, utilizando dados do IBGE, adensamento superior a 200 hab./ha.



Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

PROCESSO Nº 060/2026

PROJETO DE LEI Nº036/2026

REGIME DE TRAMITAÇÃO: ORDINÁRIO

DESPACHO

Nos termos do art. 162, c.c. art. 65, inciso I, alínea “a” e inciso V, alínea “a”, todos do Regimento Interno da Câmara Municipal de Mococa, encaminho a propositura à Comissão de Constituição, Justiça e Redação e à Comissão de Uso do Solo e Sustentabilidade Ambiental.

Câmara Municipal de Mococa, 02 de março de 2026.

CLAYTON DIVINO BOCH
Presidente



Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,
JUSTIÇA E REDAÇÃO**

PROCESSO Nº 060/2026

PROJETO DE LEI Nº036/2026

REGIME DE TRAMITAÇÃO: ORDINÁRIO

RECEBIMENTO PELO PRESIDENTE DA COMISSÃO

DATA DO RECEBIMENTO: 02 / 03 / 2026.

PRAZO P/ NOMEAR O RELATOR ATÉ: 05 / 03 / 2026.

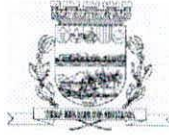
Presidente da Comissão

NOMEAÇÃO DE RELATOR

NOME: Bob.

DATA DA NOMEAÇÃO: 02 / 03 / 2026.

Presidente da Comissão



Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,
JUSTIÇA E REDAÇÃO**

PROCESSO Nº 060/2026

PROJETO DE LEI Nº036/2026

REGIME DE TRAMITAÇÃO: ORDINÁRIO

RECEBIMENTO PELO RELATOR

DATA DO RECEBIMENTO: 02 / 03 / 2026.

PRAZO P/ RELATAR ATÉ: _____ / _____ / _____.



Relator



Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

**COMISSÃO DE USO DO SOLO E
SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

PROCESSO Nº 060/2026

PROJETO DE LEI Nº036/2026

REGIME DE TRAMITAÇÃO: ORDINÁRIO

RECEBIMENTO PELO PRESIDENTE DA COMISSÃO

DATA DO RECEBIMENTO: 02 / 03 / 2026.

PRAZO P/ NOMEAR O RELATOR ATÉ: 05 / 03 / 2026.




Presidente da Comissão

NOMEAÇÃO DE RELATOR

NOME: Adriano Ruiz

DATA DA NOMEAÇÃO: 02 / 03 / 2026.



Presidente da Comissão



Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

**COMISSÃO DE USO DO SOLO E
SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

PROCESSO N° 060/2026

PROJETO DE LEI N°036/2026

REGIME DE TRAMITAÇÃO: ORDINÁRIO

RECEBIMENTO PELO RELATOR

DATA DO RECEBIMENTO: 02 / 03 / 2026.

PRAZO P/ RELATAR ATÉ: _____ / _____ / _____.

Relator



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Página 1 de 7

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA, ESTADO DE SÃO PAULO.

A **Procuradora Jurídica** que esta subscreve apresenta o presente Parecer Jurídico com o objetivo de proceder à análise jurídica do **Projeto de Lei Ordinária nº 36/2026**, que institui **contrapartida de mitigação de impacto urbanístico** no Município de Mococa, estabelecendo critérios de incidência, forma de cálculo, conversão em UFMM, hipóteses de dispensa, formalização e penalidades aplicáveis.

Submete-se à apreciação de Vossa Excelência o Parecer Jurídico nº 16/2026 em anexo composto de 06 (seis) páginas rubricadas e assinado ao final.

Respeitosamente.

Mococa, 24 de março de 2026.

Maria Beatriz 9.
Maria Beatriz Ferreira Oliveira
Procuradora Jurídica
OAB/SP 460.940



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Página 2 de 7

PARECER JURÍDICO Nº 16/2026

ASSUNTO:	<i>Análise jurídica do Projeto de Lei Ordinária nº 36/2026, que institui contrapartida de mitigação de impacto urbanístico no Município de Mococa, estabelecendo critérios de incidência, forma de cálculo, conversão em UFMM, hipóteses de dispensa, formalização e penalidades aplicáveis.</i>
INTERESSADOS:	<i>Presidente da Câmara Municipal, Sr. Clayton Divino Boch; Presidente e membros da Comissão de Constituição, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Mococa.</i>

I. DO CONTEXTO PRELIMINAR

Trata-se de Projeto de Lei nº 36/2026, de iniciativa do Poder Executivo, que dispõe sobre a instituição de **contrapartida de mitigação de impacto urbanístico no Município de Mococa**, estabelecendo critérios de incidência, metodologia de classificação do impacto, forma de cálculo do valor devido com base no Valor Geral de Vendas (VGV), conversão em Unidade Fiscal do Município de Mococa (UFMM), hipóteses de dispensa, formalização por Termo de Compromisso e respectivas penalidades em caso de descumprimento.

A proposição disciplina **mecanismos de compensação urbanística aplicáveis a empreendimentos imobiliários** que gerem impacto relevante sobre a infraestrutura e os serviços públicos municipais, estabelecendo parâmetros técnicos constantes de Anexo específico.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o presente Parecer Jurídico é **meramente opinativo**, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução das questões postas em análise, **não sendo, portanto, vinculativo à decisão** da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões, ou não.

II. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II.1 DA CONSTITUCIONALIDADE



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Página 3 de 7

Sob o aspecto constitucional, o projeto encontra fundamento no artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, que atribuem ao Município competência para legislar sobre **assuntos de interesse local** e promover o adequado **ordenamento territorial** mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A matéria insere-se claramente no âmbito da política urbana municipal, em consonância com o artigo 182 da Constituição Federal, que estabelece a **função social da cidade e da propriedade urbana**, bem como com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Não há afronta a princípios constitucionais como legalidade, razoabilidade, proporcionalidade ou livre iniciativa, uma vez que a exigência de contrapartida urbanística encontra respaldo na **necessidade de equilíbrio entre o crescimento urbano e a capacidade estatal de absorção dos impactos** decorrentes de novos empreendimentos.

Sob a ótica da Constituição do Estado de São Paulo, igualmente não se verifica incompatibilidade, considerando-se a autonomia municipal para organização de sua política urbana e ordenamento territorial.

Contudo, é imprescindível observar que a disciplina de uso e ocupação do solo urbano, bem como normas suplementares que interfiram na política urbana municipal, devem observar a reserva de **Lei Complementar prevista na Lei Orgânica do Município**.

II.II. DA LEGALIDADE

No tocante à legalidade, o projeto revela-se compatível com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), especialmente no que concerne à adoção de instrumentos destinados à **mitigação de impactos**



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA PODER LEGISLATIVO

Página 4 de 7

urbanísticos decorrentes da implantação de empreendimentos privados, medida que se harmoniza com as diretrizes da política urbana e com a função social da cidade.

A utilização do Valor Geral de Vendas (VGV) como base de cálculo, com aplicação de alíquotas graduadas conforme o grau de impacto identificado, constitui **mecanismo juridicamente admissível**, desde que observados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, o que se verifica na metodologia técnica prevista no Anexo I, que estabelece critérios objetivos de classificação.

A conversão do valor apurado em Unidade Fiscal do Município de Mococa (UFMM) mostra-se igualmente adequada, pois assegura a **preservação do valor real da obrigação ao longo do tempo**, conferindo estabilidade e segurança jurídica ao Termo de Compromisso.

Importante destacar que a contrapartida instituída **não possui natureza tributária**, tratando-se de **obrigação urbanística de caráter compensatório**, vinculada ao exercício do poder de polícia administrativa no âmbito da política urbana municipal. Não se confunde, portanto, com taxa, contribuição de melhoria ou qualquer outra espécie tributária prevista no sistema constitucional, **por não decorrer de fato gerador típico nem possuir caráter compulsório desvinculado de atuação estatal específica**, estando diretamente atrelada à aprovação de empreendimento que gere impacto urbanístico relevante.

Dessa forma, não há violação à LRF, tampouco criação de despesa obrigatória ao Município, uma vez que a execução das medidas compensatórias incumbe **exclusivamente ao empreendedor**. Igualmente, não se verifica interferência indevida no orçamento público, pois os investimentos



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Página 5 de 7

decorrentes da contrapartida não implicam dispêndio direto de recursos municipais.

II.III. DA REGIMENTALIDADE

Quanto à regimentalidade, o projeto observa **os requisitos formais para tramitação legislativa**, devendo ser encaminhado às Comissões Permanentes competentes, especialmente Comissão de Constituição, Justiça e Redação, Comissão de Obras e Serviços Públicos e Comissão de Finanças e Orçamento.

Caso mantida sua natureza como Projeto de Lei Ordinária, haverá inadequação formal quanto ao quórum exigido para aprovação, razão pela qual a **adequação da espécie normativa** mostra-se imprescindível para regular processamento regimental.

II.IV. DA TÉCNICA LEGISLATIVA

No que se refere à técnica legislativa, o projeto apresenta adequada organização estrutural, com sistematização clara por artigos, parágrafos e anexo técnico específico, o qual detalha a metodologia de classificação do impacto urbanístico, conferindo **objetividade, previsibilidade e precisão normativa** aos critérios adotados. Os conceitos empregados mostraram-se suficientemente delimitados, especialmente quanto ao Valor Geral de Vendas (VGV), à gradação do impacto e às hipóteses de dispensa, circunstância que contribui para a **segurança jurídica e correta aplicação da norma**.

Todavia, verifica-se questão relevante quanto à **espécie normativa utilizada**. A proposição disciplina matéria diretamente relacionada ao **uso e à ocupação do solo urbano**, inserindo-se no âmbito da política urbana municipal. Nos termos do art. 30, parágrafo único, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, normas que versem sobre tal matéria devem ser veiculadas por meio



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Página 6 de 7

de **Lei Complementar**, exigência que decorre da própria hierarquia normativa estabelecida no sistema jurídico municipal.

A apresentação sob a forma de Projeto de Lei Ordinária revela-se, portanto, **tecnicamente inadequada sob o aspecto formal**, não por vício material do conteúdo, mas por inadequação da espécie legislativa adotada.

Diante disso, recomenda-se que a Comissão de Constituição, Justiça e Redação apresente **Emenda Modificativa de natureza formal**, com a finalidade de promover a transformação do Projeto de Lei Ordinária em **Projeto de Lei Complementar**, procedendo-se aos ajustes correspondentes na ementa, na cláusula de promulgação e nas referências internas, sem qualquer alteração do conteúdo material da proposição.

II.V. DO VÍCIO DE INICIATIVA

A iniciativa é do **Chefe do Poder Executivo**, o que se **mostra adequado**. A matéria envolve política urbana, disciplina administrativa e procedimentos vinculados à aprovação de empreendimentos, inserindo-se na **esfera de organização administrativa e gestão territorial do Município**, cuja iniciativa legislativa é reservada ao Prefeito Municipal, nos termos do art. 35 da Lei Orgânica do Município. **Não se verifica, portanto, vício de iniciativa material ou formal**, desde que observada a adequação da espécie normativa para Lei Complementar.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, conclui-se que o Projeto de Lei nº 36/2026 revela-se **juridicamente viável**, desde que seja promovida sua adequação formal mediante transformação em Projeto de Lei Complementar, por meio de Emenda Modificativa a ser apresentada pela Comissão de Constituição,

mp



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA PODER LEGISLATIVO

Página 7 de 7

Justiça e Redação, em observância ao disposto na Lei Orgânica do Município quanto às matérias relacionadas ao uso e à ocupação do solo urbano.

Recomenda-se, portanto, a referida adequação perante a Câmara Municipal de Mococa, cabendo às comissões permanentes competentes e ao plenário a apreciação de seu mérito político e administrativo.

É o parecer, *s.m.j.*

Mococa, 24 de março de 2026.

Maria Beatriz O.
Maria Beatriz Ferreira Oliveira
Procuradora Jurídica
OAB/SP 460.940