



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Of. nº 1.411/2025

Mococa, 26 de novembro de 2025

Senhor Presidente,

CÂMARA MUNICIPAL - MOCOCA -		
PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	RÚBRICA
3980	27/11/25	PF

Vimos, pelo presente, em relação ao Projeto de Lei nº 113/2025, contido no Autógrafo nº 114/2025 e, nos termos do artigo 41 da Lei Orgânica do Município de Mococa, apresentar **RAZÕES DE VETO PARCIAL**, pelo seguinte motivo:

A intenção do presente Projeto de Lei (PL) é a de dispor sobre a instituição de contrapartida de mitigação de impacto urbanístico no Município de Mococa.

Como mencionado na Mensagem que acompanhou o PL, a 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.

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.

Em outras palavras, as contrapartidas são ações exigidas pelo Poder Público à iniciativa privada, como o propósito de minimizar os impactos urbanísticos que o empreendimento privado causa na cidade.

O PL em questão, cuja iniciativa coube ao Chefe do Poder Executivo, foi encaminhado à Câmara Municipal de Mococa tendo



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

recebido diversas emendas modificativas como, por exemplo, no §1º do artigo 4º, no inciso III do §1º do artigo 6º e no artigo 8º.

E as citadas emendas merecem os vetos ora apresentados.

Pois bem, o §1º do artigo 4º do PL, contendo a emenda do Poder Legislativo, foi aprovado com o seguinte texto:

*§1º. O empreendedor deverá apresentar, no ato do protocolo do projeto para aprovação, termo declaratório informando o valor estimado do VGV bruto, acompanhado da respectiva memória de cálculo, podendo, a critério da administração, ser considerado percentual de 60% a 80% do valor total, conforme o desenvolvimento do empreendimento<sup>1</sup>.*

A emenda modificativa, altera o texto original para incluir a expressão *podendo, a critério da administração, ser considerado percentual de 60% a 80% do valor total, conforme o desenvolvimento do empreendimento.*

E, ao incluir esta expressão, a emenda determina adoção de percentuais variáveis para o cálculo da contrapartida, deixando à Administração Pública a escolha do índice a ser aplicado. O texto cria intervalo percentual sem estabelecer critérios técnicos ou legais para definição do índice,

---

<sup>1</sup> Texto original: *§1º. O empreendedor deverá apresentar, no ato do protocolo do projeto para aprovação, termo declaratório informando o valor estimado do VGV bruto, acompanhado da respectiva memória de cálculo,*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

afrontando os princípios da legalidade, impessoalidade, transparência e segurança jurídica.

Ora, o critério deixa de ser objetivo e passa a ser subjetivo, ou seja, não há critério, senão, a vontade pessoal do administrador, causando enorme insegurança jurídica ao empreendedor que, ao final, pode desincentivar a execução de novos empreendimentos no município.

Além disso, a alteração reduz de forma significativa o valor da contrapartida, comprometendo investimentos essenciais em infraestrutura, mobilidade, drenagem, saneamento e demais serviços públicos. O cálculo deve permanecer baseado no VGV bruto declarado pelo empreendedor e revalidado pela Comissão Municipal de Avaliação, uma vez que o Anexo I do PL já contém critérios de atenuação proporcionais ao impacto urbanístico, tornando a emenda tecnicamente desnecessária.

Dessa forma, a emenda em questão, desvirtua tecnicamente as características próprias de cada contrapartida, além dos vícios legais acima mencionados, violando princípio essenciais que regem a Administração Pública.

Neste caso, ocorre evidente contrariedade ao interesse público, tanto sob a ótica do interesse público primário (aquele da própria Administração Pública), quanto ao secundário (o voltado ao interesse dos cidadãos), razão pela qual, o §1º do artigo 4º merece ser vetado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

O segundo veto se refere ao inciso III, do §1º do artigo 6º do PL, contendo a emenda do Poder Legislativo, foi aprovado com o seguinte texto:

*III – o cronograma de execução e conclusão do termo de contrapartida do empreendimento, que será exigido para a emissão do habite-se e para a expedição do Termo de Verificação de Obra - TVO<sup>2</sup>.*

A emenda modificativa, altera o texto original para incluir a expressão *e conclusão do termo de contrapartida do empreendimento, que será exigido para a emissão do habite-se e para a expedição do Termo de Verificação de Obra – TVO.*

Pois bem, o *caput* do artigo 6º estabelece que a contrapartida é condição indispensável para aprovação do projeto, emissão de alvará, continuidade da obra e habite-se. O §1º trata exclusivamente do termo de compromisso de aceitação e execução da contrapartida, de natureza declaratória.

A inclusão de um cronograma de execução vinculado ao habite-se é equivocada, pois o Termo de Compromisso de Contrapartida previsto no §1º não possui caráter operacional. Há, portanto, um erro conceitual no inciso III emendado.

A contrapartida deve ser iniciada juntamente com as obras e concluída dentro do cronograma apresentado pelo empreendedor e aprovado pela Prefeitura de Mococa. A alteração permitiria eventual execução

---

<sup>2</sup> Texto original: *III – o cronograma de execução*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
GABINETE DO PREFEITO**

---

tardia, inclusive anos após o início do empreendimento, prejudicando o equilíbrio urbanístico e contrariando a finalidade da norma.

Neste caso, também ocorre evidente contrariedade ao interesse público, tanto sob a ótica do interesse público primário (aquele da própria Administração Pública), quanto ao secundário (o voltado ao interesse dos cidadãos), razão pela qual, o inciso III, do §1º do artigo 6º merece ser vetado.

O terceiro veto se refere ao *caput* do artigo 8º do PL, contendo a emenda do Poder Legislativo, foi aprovado com o seguinte texto:

*Art. 8º. Em se tratando de condomínios Urbanísticos e Loteamentos de Acesso Controlado ou Fechado, poderá ocorrer permuta, de Área Institucional, a serem avaliadas, por realização de obras e infraestruturas de interesse público<sup>3</sup>.*

A emenda modificativa, altera o texto original para incluir matéria totalmente desvinculado do objetivo deste PL. Isso porque, prevê a permuta de áreas institucionais por realização de obras e infraestruturas.

Ocorre que, a existência de áreas institucionais em loteamentos e condomínios possui disciplina legal federal, sendo obrigatória suas existências para aprovação e execução de projetos imobiliários. Não há como dispor desta exigência, sob pena de descumprimento de norma federal.

---

<sup>3</sup> Texto original: Art. 8º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber e se necessário



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

E, ainda que fosse possível, o conteúdo do artigo 8º criaria uma possibilidade de substituir-se a existência de áreas institucionais por uma contrapartida. Ora, neste caso, o empreendimento imobiliário – que teria duas obrigações, a da destinação de área institucional e da execução de contrapartida urbanística – passaria a ter que cumprir apenas uma delas, a destinação de área institucional ou a execução de contrapartida. Deixaria de existir obrigações aditivas para se ter obrigações alternativas.

Evidente que o texto, então, desvirtua e descaracteriza totalmente a mens legis do PL que é, justamente, a de criar a obrigação da contrapartida. O artigo 8º, como está, inviabiliza esta criação, tornando toda a norma inviável.

Além disso, cria uma diferença legal (e indevida) entre os empreendimentos caracterizados como condomínios e loteamentos e outras espécies de empreendimentos (por exemplo, a construção de um shopping center). Para estes, não haverá opção, sendo certo que serão obrigados a executar a contrapartida requerida. Já, para aqueles, o tratamento é diverso, vez que podem, sequer, executar contrapartidas. Tratamento desigual que fere o princípio da igualdade.

Ademais, utiliza expressões errôneas sob o aspecto dos empreendimentos urbanísticos ao mencionar loteamentos fechados que, legalmente, não possuem previsão na legislação nacional ou local.

Neste caso, também ocorre evidente contrariedade ao interesse público, razão pela qual, o artigo 8º merece ser vetado.

Por estas razões, entendemos que o Projeto de Lei é contrário ao interesse público diante do flagrante desconstituição de situação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
GABINETE DO PREFEITO**

---

fática consolidada e sem qualquer estudo técnico sobre a viabilidade das alterações, motivo pelo qual merecem ser vetados o §1º do artigo 4º, o inciso III, do §1º do artigo 6º e o artigo 8º, devendo as presentes Razões de Veto serem acatadas por esta Egrégia Câmara de Vereadores.

Reiteramos à Vossa Excelência os nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

  
**EDUARDO RIBEIRO BARISON**  
**Prefeito Municipal**

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