



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Of. nº 1.411/2025

Mococa, 26 de novembro de 2025

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

Senhor Presidente,

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 empreendimento¹.

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,

¹ 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 - TVO².

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

² 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 público³.

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.

³ 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