



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

PARECER CONJUNTO

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

PROJETO DE LEI Nº 152/2025

“AUTORIZA O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM. PELO PODER EXECUTIVO, A ALIENAR MEDIANTE VENDA, POR MEIO DE PROCESSO LICITATÓRIO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA PÚBLICA, BENS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA, CONSTANTE DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

RELATOR: VEREADOR ADEMIR SOUZA FLORETTI JUNIOR

I - EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA EM EXAME

O Projeto de Lei nº 152/2025, submetido pela Mensagem nº 062/2025 do Chefe do Poder Executivo, visa **obter autorização legislativa para a alienação, mediante venda em concorrência pública**, de três bens imóveis pertencentes ao patrimônio municipal.

O processo administrativo contém **documentação técnica completa**, incluindo:

- matrículas atualizadas dos imóveis;
- memoriais descritivos;
- plantas e georreferenciamento;
- laudos de avaliação elaborados pelo **Consórcio Mogiano** (base agosto/2025);
- parecer jurídico da Procuradoria Geral do Município (Disp. 2766/2025);
- manifestações da Secretaria de Finanças;
- justificativa administrativa detalhada.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Os imóveis descritos possuem as seguintes características:

1. **Jardim Bela Vista – Lote 09, Quadra 03** (matrícula nº 41.675)
 - Área: 300 m²
 - Valor de avaliação: R\$ 102.300,00
 - Imóvel adjudicado ao Município em 1993, em execução fiscal.
2. **Vila Áurea / Nova Mogi – Lote 22, Quadra 04** (matrícula nº 96.465)
 - Área: 360 m²
 - Valor de avaliação: R\$ 225.000,00
 - Imóvel sem registro específico de transmissão, mas consolidado como bem público desde a implantação do loteamento.
3. **Bairro do Mirante – Rua Colômbia – Lote sem denominação** (matrícula nº 109.894)
 - Área: 229,11 m²
 - Valor de avaliação: R\$ 85.458,03
 - Imóvel recebido por permuta autorizada na década de 1970.

Os laudos técnicos demonstram que os três terrenos:

- encontram-se **totalmente ociosos**, sem qualquer edificação;
- possuem **características tipicamente residenciais** e dimensões que dificultam ou tornam antieconômica a implantação de equipamentos públicos;
- demandam **custos frequentes de manutenção**, tais como limpeza, contenção de descarte irregular e conservação.

A justificativa do Executivo fundamenta-se em três eixos:

1. **Inexistência de utilidade pública imediata** para as áreas;
2. **Oneração do erário** com manutenção constante;
3. **Possibilidade de melhor destinação social do imóvel** e de incremento de receitas futuras (IPTU, taxas e CIP), além da receita patrimonial da própria venda.

Juridicamente, a iniciativa se ancora em:



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

- **Art. 31, IX, e art. 112, I, da LOM** – obrigatoriedade de autorização legislativa e avaliação prévia para alienação de bens imóveis;
- **Art. 76, I, da Lei 14.133/2021** – exigência de concorrência pública para venda de imóveis;
- **Art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000** – determinação vinculada da destinação das receitas de alienação para fim adequado à responsabilidade fiscal;
- **Princípios constitucionais da função social da propriedade e eficiência administrativa.**

Há parecer jurídico municipal atestando a **regularidade plena dos pressupostos de validade**
e ausência de impedimentos legais.

II – CONCLUSÕES DO RELATOR

A análise detalhada do processo permite as conclusões seguintes:

1. Regularidade documental e probatória

Os documentos juntados são completos e suficientes. As matrículas estão atualizadas, com cadeia dominial clara e sem ônus impeditivos. Destaca-se:

- A matrícula nº 41.675 comprova adjudicação regular via execução fiscal.
- A matrícula nº 96.465 está consolidada como bem público desde a aprovação do loteamento, situação compatível com bens dominicais.
- A matrícula nº 109.894 descreve a permuta formalizada nos anos 1970, com registro imobiliário completo.

2. Avaliação técnica aprofundada

Os laudos do Consórcio Mogiano utilizam metodologia compatível com a **NBR 14.653** e normas do **IBAPE**, empregando:

- Método comparativo direto de mercado;
- Coleta de amostras de imóveis lindeiros;
- Homogeneização de valores considerando: topografia, testada, infraestrutura urbana, padrão da vizinhança, liquidez de mercado, características geométricas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Os valores encontrados situam-se dentro dos padrões de mercado locais, sem indícios de subavaliação ou superavaliação.

3. Interesse público devidamente justificado

A alienação se mostra adequada e proporcional diante de:

- inviabilidade de uso público relevante, dada a metragem e localização;
- custos de manutenção (varrição, contenção de mato, combate a descartes irregulares) que se tornam antieconômicos para áreas sem função pública;
- possível impacto positivo na **função social da propriedade urbana**, ao permitir que particulares construam, ocupem e integrem os terrenos à dinâmica econômica da cidade.

4. Impactos financeiros e orçamentários

O processo atende rigorosamente o **art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000**, cuja observância impede a utilização da receita em despesas correntes sem a devida compatibilização com a legislação de responsabilidade fiscal. A própria Mensagem reconhece essa vinculação.

Trata-se de medida que:

- gera ingresso de **receita de capital**;
- permite futura **ampliação da base tributária do IPTU** e das taxas de serviços urbanos;
- reduz despesas municipais continuadas, aumentando eficiência fiscal.

5. Técnica legislativa e adequação formal

O texto do projeto é tecnicamente adequado, porém apresenta espaço para **aperfeiçoamento redacional** visando reforçar segurança jurídica e controle legislativo da aplicação dos recursos.

III – OFERECIMENTO DE SUBSTITUTIVO, EMENDAS OU SUBEMENDAS

Esta relatoria apresenta a seguinte **Emenda Aditiva**, visando aperfeiçoar o texto legal, reforçando transparência e segurança quanto ao uso dos recursos e ao procedimento de alienação:



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

EMENDA ADITIVA

Acrescentar Parágrafo Único ao art. 2º:

“Parágrafo Único – A receita oriunda da alienação prevista nesta Lei deverá ser integralmente destinada a investimentos públicos ou à amortização da dívida fundada do Município, sendo vedada sua aplicação em despesas correntes, em observância ao art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000.”

Justificativa

A inclusão:

- reforça expressamente a destinação vinculada estabelecida pelo direito financeiro e pela Lei de Responsabilidade Fiscal;
- aprimora a fiscalização legislativa e a clareza normativa;
- evita interpretações permissivas que coloquem em risco o equilíbrio fiscal;
- prestigia o princípio da transparência, sem alterar a essência do projeto.

IV – DECISÃO DAS COMISSÕES

Após análise minuciosa do processo, as Comissões de Justiça e Redação, Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas, e Finanças e Orçamento, decidem pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 152/2025, com a Emenda Aditiva apresentada.

Assinam os membros das Comissões que votaram a favor:

Comissão de Justiça e Redação

- Vereador Wagner Ricardo Pereira (Presidente)
- Vereador Ademir Souza Floretti Junior (Vice-Presidente/Relator)
- Vereador Wilians Mendes de Oliveira (Membro)



Estado de São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Comissão de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas

- Vereador Ademir Souza Floretti Junior (Presidente/ Relator)
- Vereador Marcos Antonio Franco (Vice-Presidente)
- Vereador Wilians Mendes de Oliveira (Membro)

Comissão de Finanças e Orçamento

- Vereadora Mara Cristina Choquetta (Presidente)
- Vereador Marcio Dener Coran (Vice-Presidente)
- Vereador Marcos Paulo Cegatti (Membro)

SALA DAS SESSÕES “VEREADOR SANTO RÓTTOLI”, em 25 de novembro de 2025.

(assinado digitalmente)

VEREADOR ADEMIR SOUZA FLORETTI JUNIOR

Relator

REFERÊNCIAS

- Processo Administrativo nº 001036.000020/2025-01 – Mensagem nº 062/2025, laudos de avaliação, plantas, matrículas, parecer jurídico, despachos administrativos, avaliações técnicas e documentos correlatos.
- Lei Orgânica do Município de Mogi Mirim.
- Constituição Federal, especialmente arts. 5º, XXIII; 37; 170.
- Lei Federal nº 14.133/2021.
- Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), art. 44.
- Normas ABNT NBR 14.653 e IBAPE/SP para avaliação de imóveis.



Estado de São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES DE JUSTIÇA E REDAÇÃO; OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS; E FINANÇAS E ORÇAMENTO REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº 152/2025 QUE “AUTORIZA O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM. PELO PODER EXECUTIVO, A ALIENAR MEDIANTE VENDA, POR MEIO DE PROCESSO LICITATÓRIO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA PÚBLICA, BENS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA, CONSTANTE DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Seguindo o Voto exarado pelo Relator e conforme determinam os artigos 35, 37 e 38, da Resolução n.º 276 de 09 de novembro de 2.010, a Comissão Permanente de Justiça e Redação, conjuntamente com as Comissões de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas; e Finanças e Orçamento, formalizam o presente **PARECER FAVORÁVEL**.

Sala das Comissões, 25 de novembro de 2025.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Vereador Wagner Ricardo Pereira
Presidente

Vereador Ademir Souza Floretti Junior
Vice-Presidente

Vereador Wilians Mendes de Oliveira
Membro



Estado de São Paulo

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM



COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

Vereador Ademir Souza Floretti Junior
Presidente/Relator

Vereador Marcos Antonio Franco
Vice-Presidente

Vereador Wilians Mendes de Oliveira
Membro

COMISSÃO FINANÇAS E ORÇAMENTO

Vereadora Mara Cristina Choquetta
Presidente

Vereador Marcio Dener Coran
Vice-Presidente

Vereador Marcos Paulo Cegatti
Membro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - A9C2-XUGB-DJZ6-B36T



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Mogi Mirim. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=A9C2XUGBDJZ6B36T>, ou vá até o site <https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: A9C2-XUGB-DJZ6-B36T

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - A9C2-XUGB-DJZ6-B36T