PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
01
80

MENSAGEM GP Nº 129/2026

CONSIDERADO OBJETO DE DELIBERAÇÃO E
DESPACHADO AS COMISSÕES DE
☒ Justiça e Redação
☒ Finanças e Orçamento
Obras, Habitação, Urbanismo, M. Ambiente
Sala das Sessões, em 07 / 07 / 2026
2.o Secretário

Mogi das Cruzes, 1º de julho de 2026.

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,

Tenho a honra de submeter ao elevado e criterioso exame de Vossas Excelências e à soberana deliberação do Plenário dessa Egrégia Casa Legislativa, o anexo projeto de lei que altera a Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, tendo por finalidade aumentar o rol de hipóteses de necessidade de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, e dá outras providências.

2. A iniciativa da proposição advém de solicitação da Procuradoria Geral do Município, por meio do Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 - SEI, tendo por objetivo aperfeiçoar o regime do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV no Município de Mogi das Cruzes, a partir de 3 (três) eixos:

a) regulamentar o regime de Contrapartida Urbanística, com vinculação dos recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana;

b) alterar o regime de dispensa do EIV, tornando automática a dispensa em favor de empreendimentos públicos e para prever a modalidade simplificada do estudo;

c) alterar o Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, calibrando os patamares de obrigatoriedade do EIV e absorvendo, de forma qualificada, as funções típicas do regime de Polo Gerador de Tráfego - PGT.

3. Primeiramente, insta salientar que o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento da política urbana previsto nos artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. A redação do artigo 37, V, foi recentemente alterada por meio da Lei Federal nº 14.849, de 2 de maio de 2024, que incluiu expressamente a análise da "mobilidade urbana" entre os itens obrigatórios do EIV. A presente proposta reforça e operacionaliza essa diretriz federal.

4. Ademais, no âmbito municipal, a Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes -, nos artigos 117 e seguintes, prevê expressamente o EIV como instrumento jurídico-urbanístico, e nos artigos 219 e seguintes institui o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, sendo certo que o artigo 220, VI, arrola entre suas receitas "os recursos provenientes da aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos previstos no Plano Diretor". A vinculação proposta neste projeto de lei é, portanto, mera implementação legal de uma previsão estrutural já existente no Plano Diretor vigente.

17:43 03/07/2026 002816 DEPARTAMENTO LEGISLATIVO CMMC

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
02
80

MENSAGEM GP Nº 129/2026 - FL. 2

5. Nesse contexto, a Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, atualmente prevê, no artigo 8º, VII, a possibilidade de exigência de medidas mitigadoras e compensatórias, mas não estabelece critérios objetivos para a quantificação dessas obrigações, nem disciplina mecanismo para conversão em pecúnia quando as obras necessárias não atingirem patamar mínimo de captura urbanística. Essa lacuna gera insegurança jurídica tanto para o empreendedor (sujeito a exigências variáveis) quanto para o Poder Público (sem instrumento de captura mínima).

6. Logo, a solução proposta, inspirada em experiências exitosas de outros municípios, adota um regime de obrigação alternativa com piso fixo de 2% (dois por cento) do valor de referência calculado sobre o Custo Unitário Básico da Construção - CUB, padrão R8-N, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SINDUSCON-SP, e sem teto máximo.

7. Dessa forma, a engenharia da obrigação alternativa é inspirada no regime de Polo Gerador de Tráfego do Município de São Paulo - Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, artigo 8º, § 4º -, com a ressalva de que o teto de 5% (cinco por cento) originalmente previsto naquela lei foi declarado inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal no RE 872.676 (Tribunal Pleno, Rel. Min. Dias Toffoli, Dje 10/12/2025).

8. Aliás, daí a opção, na presente proposição de lei, por adotar piso sem teto, em consonância com o princípio do poluidor-pagador pleno: o empreendedor que gera impactos urbanísticos significativos deve executar todas as obras tecnicamente necessárias à sua mitigação ou compensação, sem limite artificial. A destinação dos recursos pecuniários ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável inspira-se, ainda, no regime joseense - Lei nº 10.313, de 4 de maio de 2021, artigo 4º, VII.

9. Assim, o presente projeto de lei adota a estratégia de absorção qualificada das funções típicas do Polo Gerador de Tráfego - PGT pelo EIV, evitando a criação de procedimento administrativo paralelo. O Município de Mogi das Cruzes, com aproximadamente 450 (quatrocentos e cinquenta) mil habitantes, não comporta a manutenção de 2 (dois) colegiados técnicos especializados, nem de 2 (dois) ritos paralelos para a análise de impactos urbanísticos correlatos. A escolha por concentrar essas funções em um único instrumento - o EIV ampliado - atende ao princípio da economicidade administrativa e à segurança jurídica do empreendedor.

10. Nessa seara, com a finalidade de que essa absorção seja efetiva, foram incorporados ao Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, ajustes adicionais, identificados pelo cotejo com os gatilhos do regime paulistano de PGT - Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, artigo 2º, I. Cumpre observar que os patamares incorporados a partir do regime paulistano foram calibrados à escala urbana do Município de Mogi das Cruzes, em razão da menor resiliência relativa da infraestrutura viária e dos equipamentos comunitários em cidades de porte médio em comparação com a Capital.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 03 80

MENSAGEM GP Nº 129/2026 - FL. 3

11. Por outro lado, o *caput* do artigo 30 da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, prevê hipóteses de dispensa do EIV, entre elas, a dos empreendimentos e atividades de caráter público. O seu parágrafo único, contudo, condiciona indistintamente essas dispensas à deliberação favorável do Conselho Municipal da Cidade - ConCidade, o que se mostra desproporcional na hipótese de empreendimentos públicos, desproporcionalidade esta que a medida proposta pretende corrigir.

12. Além disso, como contrapartida ao alargamento do rol de empreendimentos sujeitos ao EIV decorrente da absorção das funções do PGT, o § 3º do artigo 30 da proposição de lei institui modalidade simplificada do estudo. A racionalidade é a seguinte: ao trazer para dentro do EIV empreendimentos cujo impacto principal é viário e operacional - e não social, ambiental ou socioeconômico em sentido amplo -, torna-se necessário permitir que o estudo se concentre nas dimensões efetivamente relevantes àquele empreendimento, sob pena de exigência regulatória desproporcional. A modalidade simplificada limita o conteúdo material do estudo à análise dos impactos sobre a mobilidade urbana, a geração de tráfego e a demanda por transporte público, com a definição das medidas mitigadoras e compensatórias correspondentes.

13. Outrossim, o Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, mantém todas as categorias e atividades hoje sujeitas ao EIV, e introduz, além dos 5 (cinco) ajustes destinados à absorção do PGT, as seguintes calibragens: o corte de 300 (trezentas) unidades habitacionais para condomínios multirresidenciais é reduzido para 200 (duzentas), em alinhamento com os Municípios de Santo André e de Campinas; o patamar de densidade populacional, hoje fixado em 1.000 hab/ha, é reduzido para 600 hab/ha; o corte do comércio varejista, hoje em 10.000 m², é reduzido para 7.500 m²; estende-se a sujeição ao EIV para todos os empreendimentos que utilizam ou estocam combustíveis, independentemente da classificação do entorno conforme NBR 13786; e incluem-se 4 (quatro) novas tipologias hoje fora do regime, em razão de seu impacto urbanístico significativo: drive-thrus, concessionárias com pátio amplo, casas de eventos e templos religiosos de porte médio, entre outros ajustes e melhorias pertinentes.

14. Por fim, cumpre ressaltar ainda que a medida proposta prescinde de prévias audiências públicas e de deliberação do ConCidade. Isto porque não cria novos institutos urbanísticos e visa ampliar a participação popular na aprovação de empreendimentos em nossa cidade, satisfazendo por completo a finalidade da exigência de participação democrática constante do Estatuto da Cidade.

15. Acompanha a presente Mensagem, anexo por cópia, o Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 - SEI, contendo as manifestações dos órgãos competentes da Municipalidade e outros dados informativos a respeito do assunto em apreço.

16. Considerando o exposto, acredito contar com o indispensável apoio dos nobres Vereadores para a aprovação desta matéria, de natureza **urgente**, nos termos do disposto no artigo 81 da Lei Orgânica, por entender ser de grande relevância e de interesse para o Município de Mogi das Cruzes.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
04
(SP)

MENSAGEM GP Nº 129/2026 - FL. 4

Expresso os meus agradecimentos e valho-me do ensejo para renovar a Vossas Excelências, em mais esta oportunidade, protestos de profundo respeito e de elevada consideração.

MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI
Prefeita de Mogi das Cruzes

Marcelo Silvério
Secretário de Governo

À Sua Excelência, o Senhor
Vereador **José Francimário Vieira de Macedo**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimas(os) Senhoras(es) Vereadoras(es)
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

SGov/rbm

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 05 80

PROJETO DE LEI 117/2026

Altera a Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, tendo por finalidade aumentar o rol de hipóteses de necessidade de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,
Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º A Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, passa a vigorar acrescida do Capítulo VI-A e dos respectivos artigos 29-A ao 29-F, com a seguinte redação:

"CAPÍTULO VI-A
DA CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA

Seção I - Da Natureza da Contrapartida Urbanística

Art. 29-A. A implantação, ampliação, modificação ou regularização de empreendimentos ou atividades sujeitos ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV ficará condicionada à execução de Contrapartida Urbanística pelo empreendedor, sob a forma de obrigação alternativa, conforme disposto neste Capítulo.

§ 1º A Contrapartida Urbanística consiste em obrigação alternativa de fazer ou de dar, conforme as exigências técnicas identificadas no EIV e no respectivo Termo de Ajustamento de Conduta, podendo:

I - consistir na execução direta, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras, serviços ou ações de mitigação ou compensação dos impactos identificados, incluindo medidas viárias, de mobilidade urbana, de infraestrutura, urbanísticas, ambientais, sociais ou de qualidade de vida; ou
II - consistir no recolhimento, em pecúnia, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, instituído pelos artigos 219 e seguintes da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, ou ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, instituído pela Lei nº 6.935, de 10 de julho de 2014, das parcelas correspondentes ao valor das medidas que não forem executadas diretamente; ou
III - combinar as 2 (duas) modalidades anteriores, na forma do artigo 29-C.

§ 2º A Contrapartida Urbanística é exigência distinta e adicional em relação a quaisquer outros tributos, taxas, preços públicos, contrapartidas urbanísticas de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou compensações ambientais incidentes sobre o empreendimento, com elas não se confundindo nem se compensando, salvo expressa disposição legal em contrário.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
06
80

PROJETO DE LEI - FL. 2

Seção II - Da Base de Cálculo

Art. 29-B. O valor de referência para a apuração do piso da Contrapartida Urbanística será calculado mediante a aplicação do Custo Unitário Básico da Construção - CUB, padrão normal, categoria R8-N, com desoneração, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SINDUSCON-SP, sobre a área total construída computável do empreendimento.

§ 1º Será adotado o valor do CUB-R8N vigente no mês da assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta a que se refere o artigo 27 desta lei.

§ 2º Quando a tipologia do empreendimento não comportar enquadramento pelo padrão R8-N, será adotado o padrão CUB divulgado pelo SINDUSCON-SP mais próximo das características construtivas do empreendimento, indicado fundamentadamente pelo órgão técnico competente.

§ 3º Para empreendimentos não edilícios ou cuja obra não envolva edificação, o valor de referência será calculado sobre o custo total da obra ou intervenção, conforme orçamento técnico apresentado pelo empreendedor e validado pela Comissão Técnica de que trata o artigo 14 desta lei.

Seção III - Do Piso e do Regime Alternativo

Art. 29-C. A Contrapartida Urbanística observará o piso de 2% (dois por cento) do valor de referência apurado nos termos do artigo 29-B, sem teto máximo, observado o disposto neste artigo.

§ 1º Identificadas no EIV obras, serviços ou ações de mitigação ou compensação necessárias ao empreendimento, o empreendedor as executará diretamente, observado o seguinte:

I - se o valor estimado dessas obras, serviços ou ações alcançar ou superar o piso de 2% (dois por cento) do valor de referência, a Contrapartida Urbanística será cumprida integralmente pela execução direta, sem recolhimento aos fundos municipais;
II - se o valor estimado dessas obras, serviços ou ações for inferior ao piso de 2% (dois por cento) do valor de referência, o empreendedor as executará diretamente e recolherá, em pecúnia, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, a diferença até o piso.

§ 2º Não identificadas no EIV obras, serviços ou ações de mitigação ou compensação a executar, ou sendo o seu valor estimado igual a zero, o empreendedor recolherá ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, em pecúnia, o valor integral correspondente ao piso de 2% (dois por cento) do valor de referência.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 07 (8)

PROJETO DE LEI - FL. 3

§ 3º Nos casos previstos em regulamento em que o EIV for realizado na modalidade simplificada, conforme prevê o § 3º do artigo 30 desta lei, a Contrapartida Urbanística consistente no recolhimento em pecúnia tratada no presente artigo será destinada ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana.

§ 4º Sobre a parcela da Contrapartida Urbanística que exceder o piso de 2% (dois por cento) incidirá apenas a obrigação de fazer correspondente às obras, serviços ou ações tecnicamente necessárias identificadas no EIV, sem complementação em pecúnia.

Seção IV - Do Conteúdo das Medidas
Mitigadoras e Compensatórias

Art. 29-D. As obras, serviços e ações que integram a Contrapartida Urbanística poderão consistir, isolada ou conjuntamente, em medidas dos seguintes tipos, preferencialmente localizadas no entorno imediato do empreendimento ou na Área de Influência Direta ou Indireta definida no EIV:

I - medidas viárias e de mobilidade urbana, incluindo implantação de faixas de aceleração e desaceleração, áreas de embarque e desembarque, áreas de acumulação de veículos, sinalização horizontal e vertical, semaforização, ciclovias, ciclofaixas, calçadas acessíveis, paradas de transporte coletivo e adequações geométricas de interseções;
II - medidas urbanísticas, incluindo qualificação de espaços públicos, implantação ou requalificação de praças, parques e áreas verdes, recuperação de patrimônio histórico, cultural ou paisagístico e implantação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários;
III - medidas de infraestrutura urbana, incluindo ampliação de redes de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e telecomunicações;
IV - medidas ambientais, incluindo arborização urbana, plantio de espécies nativas, recuperação de áreas degradadas, instalação de sistemas de captação de águas pluviais e medidas de mitigação de impactos sonoros, atmosféricos e hídricos;
V - medidas sociais, incluindo provisão de unidades habitacionais de interesse social, doação de lotes urbanizados, contribuição a programas habitacionais municipais ou ações de promoção da inclusão socioterritorial.

Parágrafo único. A natureza das medidas será definida pela Comissão Técnica em função dos impactos identificados no EIV, podendo combinar tipos distintos para atender às exigências mitigatórias e compensatórias do empreendimento.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 08 82

PROJETO DE LEI - FL. 4

Seção V - Do Recolhimento ao Fundo

Art. 29-E. O recolhimento em pecúnia da Contrapartida Urbanística será feito, conforme o caso, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável ou ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, nos termos deste artigo.

§ 1º O recolhimento será efetivado integralmente, em parcela única, previamente à expedição do Alvará de Execução do empreendimento, ou, mediante autorização expressa da Comissão Técnica, em até 3 (três) parcelas mensais, sucessivas e atualizadas pelo IPCA-IBGE, sendo a primeira devida antes da expedição do Alvará de Execução.

§ 2º A expedição do Certificado de Conclusão da Obra ou do Habite-se ficará condicionada à comprovação do recolhimento integral da Contrapartida Urbanística em pecúnia e do cumprimento das obrigações de fazer.

Seção VI - Da Integração com o
Termo de Ajustamento de Conduta

Art. 29-F. A Contrapartida Urbanística será formalizada no Termo de Ajustamento de Conduta de que trata o Capítulo VI desta lei, que passará a contemplar, em capítulos próprios:

I - as obrigações de fazer assumidas pelo empreendedor, com cronograma físico-financeiro, valor estimado de cada medida e prazos de execução;
II - as obrigações de dar, com indicação do valor a ser recolhido ao fundo municipal cabível, do prazo de recolhimento e da forma de pagamento;
III - as garantias oferecidas pelo empreendedor, na forma do artigo 28 desta lei;
IV - as penalidades aplicáveis em caso de inadimplemento.

Parágrafo único. O Termo de Ajustamento de Conduta constitui título executivo extrajudicial." **(NR)**

Art. 2º O artigo 30 da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 30. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV será dispensado quando:

I - o empreendimento exigir a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental - EIA e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA e os conteúdos de análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, dispostos nesta lei, estejam contemplados no EIA/RIMA;

PROTOCOLO E ARQUIVO 09

PROJETO DE LEI - FL. 5

II - os empreendimentos forem de caráter temporários, de duração não superior a 90 (noventa) dias, sem prejuízo das demais exigências legais;
III - os empreendimentos e atividades relacionados no Anexo Único da presente lei forem de caráter público.

§ 1° A dispensa do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV nas hipóteses dos incisos I e II deste artigo somente ocorrerá com a deliberação favorável dos membros do Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes - ConCidade.

§ 2° A dispensa do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV na hipótese do inciso III deste artigo se opera de pleno direito, independentemente de qualquer manifestação ou deliberação do Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes - ConCidade.

§ 3° Nos casos indicados em regulamento, em que, pelo porte ou pelas características do empreendimento, se verifique de plano a ausência de impactos sociais, ambientais ou urbanísticos mais relevantes, o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV poderá ser realizado em modalidade simplificada, restringindo-se à análise dos impactos sobre a mobilidade urbana, a geração de tráfego e a demanda por transporte público, com a definição das respectivas medidas mitigatórias e compensatórias." **(NR)**

Art. 3º O Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, passa a vigorar com a redação constante no **Anexo** desta lei.

Art. 4º O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente lei.

Art. 5º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, ... de ..... de 2026, 465° da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI
Prefeita de Mogi das Cruzes

SGov/rbm

PROTOCOLO E MALOTE - PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES 10 80

ANEXO AO PROJETO DE LEI

"ANEXO ÚNICO À LEI Nº 7.771/2022

EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES SUJEITOS AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Quando os empreendimentos ou atividades relacionados neste Anexo Único possuírem mais de uma condicionante, o enquadramento para elaboração do EIV deverá contemplar minimamente uma delas.

#	Empreendimento ou Atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
1. EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS		
01	Condomínio multirresidencial	Terreno com área igual ou superior a 50.000 m² OU mais de 200 (duzentas) unidades residenciais
02	Empreendimento que crie densidade populacional acima de 600 (seiscentos) habitantes por hectare na vizinhança imediata	Independe de área ou número de unidades
03	Condomínio multirresidencial localizado em área especialmente protegida pela legislação ambiental e/ou que não seja servido por redes de água, coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia ou iluminação pública	Terreno com área igual ou superior a 10.000 m² OU mais de 200 (duzentas) unidades residenciais
2. EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS - ATACADISTAS		
04	Comércio atacadista - Estabelecimentos de comércio atacadista, entrepostos, mercados, hortomercados, hipermercados, central de abastecimento e similares	Área construída igual ou superior a 10.000 m²
3. EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS - VAREJISTAS		
05	Comércio varejista - Atividades de comércio em geral, centro de compras, lojas de departamentos, magazines, shoppings centers, mercados, hortomercados, supermercados, hipermercados, central de abastecimento, cooperativas de consumo e similares, armazéns, lojas de materiais de construção e similares, comércio de máquinas e equipamentos industriais, agropecuários e outros, tratores, barcos, lanchas, caminhões, ônibus e outros veículos novos e usados	Área construída igual ou superior a 7.500 m²
06	Concessionárias e estabelecimentos de venda ou aluguel de veículos e máquinas com pátio de exposição, manobra ou estacionamento operacional	Pátio com área igual ou superior a 2.000 m², independentemente da área construída
07	Estabelecimentos com serviço de atendimento drive-thru ou similar	3 (três) ou mais postos de atendimento veicular OU projeção estimada superior a 100 (cem) viagens veiculares no horário de pico, conforme metodologia técnica a ser definida em regulamento

ANEXO AO PROJETO DE LEI - FL. 2

#	Empreendimento ou Atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
4. EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS		
08	Edifícios destinados à prestação de serviços ou mistos	Área total construída igual ou superior a 20.000 m²
09	Edifícios não residenciais, comerciais, de serviços, corporativos ou mistos, e demais empreendimentos não residenciais com estacionamento	Número total de vagas de estacionamento veicular igual ou superior a 150 (cento e cinquenta), excetuadas as vagas destinadas a carga e descarga, atendimento médico de emergência, segurança, motocicletas e bicicletas, observada a possibilidade de diferenciação por hierarquia viária em regulamento
10	Serviços de atendimento - Oficinas mecânicas e elétricas, funilarias, pinturas e autosserviços especializados, postos para abastecimento de veículos e serviços de lubrificação, borracharia e similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
11	Serviços de atendimento - Centro cultural, museu, biblioteca, salão de exposição, galerias de arte, pinacoteca, cinema, teatro, auditório, anfiteatro, salão para reuniões culturais e similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
12	Templos religiosos e salões para reuniões religiosas	Área construída igual ou superior a 2.500 m² OU capacidade declarada superior a 500 (quinhentas) pessoas
13	Casas de eventos, buffets, salões de festa e congêneres	Capacidade declarada superior a 300 (trezentas) pessoas OU área construída igual ou superior a 1.500 m²
14	Hospitais, clínicas, centros médicos, centros de diagnóstico, laboratórios, hospitais-dia e demais estabelecimentos de saúde com atendimento ambulatorial ou de internação	Capacidade para 100 (cem) leitos ou mais OU área construída igual ou superior a 5.000 m²
15	Edifícios destinados à prestação de serviços públicos com atendimento ao público em geral - Repartições públicas, fóruns, postos de atendimento ao cidadão, agências previdenciárias, sedes administrativas e similares	Área construída igual ou superior a 3.000 m² OU capacidade declarada de atendimento simultâneo superior a 300 (trezentas) pessoas
16	Transportadoras e garagem de veículos de transportes coletivos ou de cargas	Terreno com área igual ou superior a 5.000 m²
17	Empreendimentos que utilizam ou estocam combustíveis	Independe da área ou da classificação do entorno
18	Centrais e terminais de carga, logística, armazéns, entrepostos e depósitos em geral	Área construída igual ou superior a 10.000 m²
19	Terminais de transporte coletivo	Área construída igual ou superior a 10.000 m²
20	Cemitérios, necrotérios, crematórios e similares	Independe
21	Cadeias, presídios, centros de detenção, unidades de reeducação de menores e similares	Independe

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 12 8º

ANEXO AO PROJETO DE LEI - FL. 3

#	Empreendimento ou Atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
4. EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS		
22	Aterros sanitários, processamento, tratamento e destino final de resíduos sólidos domiciliares, hospitalares e industriais, tóxicos ou perigosos, usinas de compostagem, usinas de incineração de resíduos, centrais de triagem de resíduos e similares	Independe
23	Estabelecimentos de lazer e diversão com atividade de música ao vivo ou mecânica	Área construída igual ou superior a 2.500 m² E horário de funcionamento que se estenda após as 22h
24	Hotéis, apart-hotéis e resorts	Número de quartos superior a 500 (quinhentos)
25	Obras de arte especial - Viadutos, pontes, túneis, passagens de nível e similares	Independe
26	Aeroporto	Independe
27	Hangar, heliponto e prestação de serviços de táxi aéreo	Independe
28	Praças de pedágio	Independe
5. EMPREENDIMENTOS DE SERVIÇOS		
29	Serviços de atendimento - Restaurantes, pizzarias, churrascarias e similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
30	Serviços de atendimento - Academias de ginástica, cursos de idioma, dança, música, yoga e similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
31	Serviços de atendimento - Estabelecimentos de ensino infantil, parque infantil, creche, berçário e ensino fundamental; estabelecimentos de ensino médio, técnico, profissionalizante e cursos preparatórios; ensino superior e especialização	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
32	Locais destinados à prática de exercício físico ou esporte, com quadras cobertas, ginásios poliesportivos, áreas de prática indoor ou similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
33	Complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos, com quadras cobertas ou não e similares	Terreno com área igual ou superior a 50.000 m²
34	Empreendimentos com uso destinado ao esporte e lazer - Parques temáticos, autódromos, kartódromos, estádios e similares	Terreno com área igual ou superior a 50.000 m²
6. EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS		
35	Empreendimentos industriais situados a uma distância de até 200 metros de áreas residenciais	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
36	Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, independentemente de sua classificação de potencial poluidor e de sua localização zonal	Área construída igual ou superior a 20.000 m²

PROTOCOLO E ARQUIVO • CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 13 80

ANEXO AO PROJETO DE LEI - FL. 4

#	Empreendimento ou Atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
	6. EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS	
37	Atividade de apoio à extração mineral	Independe
38	Beneficiamento de minérios	Independe
	7. LOTEAMENTOS	
39	Loteamentos, conjuntos habitacionais ou similares	Acima de 1.000 (mil) lotes ou unidades OU 70 ha (setenta hectares) de área total de terreno
	8. ATIVIDADES RELACIONADAS NO ARTIGO 2º DA RESOLUÇÃO CONAMA Nº 001, DE 23 DE JANEIRO DE 1986 (EIA/RIMA)	
40	Estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento	I - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
41	Ferrovias	II - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
42	Portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos	III - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
43	Aeroportos	IV - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
44	Oleodutos, gasodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários	V - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
45	Linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230 kV	VI - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
46	Obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos - Barragens para fins hidrelétricos acima de 10 MW, de saneamento ou de irrigação; abertura de canais para navegação, drenagem e irrigação; retificação de cursos d'água; abertura de barras e embocaduras; transposição de bacias; diques	VII - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
47	Extração de combustível fóssil (petróleo, xisto, carvão)	VIII - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
48	Extração de minério, inclusive os da classe II, definidos no Código de Mineração	IX - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
49	Aterros sanitários, processamento e destino final de resíduos tóxicos ou perigosos	X - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
50	Usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10 MW	XI - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
51	Complexo e unidades industriais e agroindustriais (petroquímicos, siderúrgicos, cloroquímicos, destilarias de álcool, hulha, extração e cultivo de recursos hídricos)	XII - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986

PROTOCOLO E ARQUIVO • CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 14 (8)

ANEXO AO PROJETO DE LEI - FL. 5

#	Empreendimento ou Atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
	8. ATIVIDADES RELACIONADAS NO ARTIGO 2º DA RESOLUÇÃO CONAMA Nº 001, DE 23 DE JANEIRO DE 1986 (EIA/RIMA)	
52	Distritos industriais e zonas estritamente industriais (ZEIs)	XIII - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
53	Exploração econômica de madeira ou de lenha, em áreas acima de 100 hectares ou menores, quando atingir áreas significativas em termos percentuais ou de importância do ponto de vista ambiental	XIV - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
54	Projetos urbanísticos, acima de 100 hectares ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes	XV - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
55	Qualquer atividade que utilize carvão vegetal, em quantidade superior a 10 (dez) toneladas por dia	XVI - sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986

" (NR)

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
15
82

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
GABINETE

Excelentíssima Senhora
MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI
Prefeita de Mogi das Cruzes

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36.
Assunto: Proposta - Alteração parcial - Anexo Único da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV).

Senhora Prefeita:

A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo vem mui respeitosamente submeter à apreciação de Vossa Excelência, proposta de processo administrativo, com a finalidade de promover estudos e subsidiar a elaboração de alteração da Lei Municipal nº 7.771/2022, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 21.499/2023, especialmente no que se refere aos critérios de exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para empreendimentos multirresidenciais, pelos motivos expostos na sequência.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) é um dos instrumentos de política urbana, previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), destinado especificamente à avaliação dos impactos causados por atividades e empreendimentos urbanos sobre a qualidade de vida da população do entorno.

A legislação municipal vigente (Lei Municipal nº 7.771/2022 e Decreto Municipal nº 21.499/2023) regulamenta a aplicação do EIV em Mogi das Cruzes, estabelecendo as condicionantes para sua exigência. Apesar de a aprovação da lei que regulamenta o EIV ter ocorrido em 2022, o seu correspondente projeto de lei foi elaborado e inicialmente encaminhado à apreciação da egrégia Câmara Municipal em 2016 (Mensagem GP nº 369/2016). Nesse intervalo de quase uma década, muitas mudanças ocorreram em nosso Município.

Mogi das Cruzes cresceu mais de 16% entre 2010 e 2022 (referentes aos dois últimos censos), passando de cerca de 387 mil para 451.505 habitantes, segundo o IBGE. Os dados do Censo de 2022 colocam Mogi das Cruzes como o **11º município mais populoso do Estado de São Paulo** e **50º do Brasil**. Ainda segundo o IBGE, no ano de 2016, quando o projeto de lei do EIV de Mogi das Cruzes foi concebido, a população do Município era estimada em 429.321 habitantes. Para 2025, a população do Município era estimada em 470.302 pessoas.

Nos últimos anos, Mogi das Cruzes tem registrado aumento contínuo de projetos multirresidenciais licenciados (quadro anexo) que, se efetivamente construídos, proverão o Município com mais 12.721 unidades residenciais, conforme os dados do Departamento de Licenciamento Urbanístico e de Edificações desta Secretaria.

Esse crescimento acelerado evidencia um **déficit populacional estrutural**, entendido aqui como o descompasso entre o aumento da população e a capacidade da cidade em prover infraestrutura, mobilidade e serviços públicos adequados.

Como é sabido, novos empreendimentos residenciais licenciados ampliam a pressão sobre:

. **Mobilidade urbana:** centenas de novos deslocamentos diários por condomínio;

. **Infraestrutura:** redes de água, esgoto e drenagem próximas ao limite;

. **Serviços públicos:** escolas, equipamentos de saúde e lazer.

A Lei Municipal nº 7.771/2022, em seu Anexo Único, fixa a exigência do EIV para empreendimentos residenciais com as seguintes condicionantes:

Condomínio Multirresidencial	terreno com área igual ou superior a 50.000 m²	com mais de 300 (trezentas) unidades residenciais
Empreendimento a ser implantado que crie densidade populacional acima de 1.000 hab/ha, na vizinhança imediata	independe	
Condomínio Multirresidencial localizado em área especialmente protegida pela legislação ambiental e/ou que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública	terreno com área igual ou superior a 10.000 m³	com mais de 200 (duzentas) Unidades residenciais

No quadro anexo dos empreendimentos multirresidenciais licenciados também é possível observar a predominância de empreendimentos que resultam em até 300 unidades residenciais que, se somadas, compreendem aproximadamente 70% do total de empreendimentos aprovados.

Com isso, observa-se que condomínios multirresidenciais de médio porte podem vir a se evadir da exigência do EIV, mas ainda assim gerar impactos significativos, equivalentes ou superiores a um grande projeto, especialmente se considerados os efeitos cumulativos desses empreendimentos em razão da predominância em sua incidência.

Face ao exposto, solicitamos de Vossa Excelência, autorização para que esta pasta inicie estudos para a revisão das condicionantes que fixam a exigência do EIV para os empreendimentos residenciais. Essa revisão visa a fortalecer o papel do EIV como instrumento de planejamento preventivo, alinhado ao crescimento sustentável e ordenado de Mogi das Cruzes.

Este é o pleito que encaminhamos à apreciação de Vossa Excelência para que, caso julgue relevante, seja instaurado o procedimento competente.

Na expectativa do assentimento de Vossa Excelência ao pleiteado neste expediente, renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Respeitosamente,

SMPU, 1º de abril de 2026.

Arq. JOÃO FRANCISCO CHAVEDAR
Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo

Documento assinado eletronicamente por **João Francisco Chavedar**, **Secretário Municipal**, em 01/04/2026, às 17:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **0941524** e o código CRC **A6B0F405**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 0941524

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

GERENCIAMENTO DE PROCESSOS - menores ou iguais a 150 unidades

Nº	Nº Processo	Interessado	Proprietário	Tipologia	Unidades	Localização	Setor	Quadra	Unidade	Observações	Status	Data Defer.
84	19172-23-MGC-ALV		Ponto All	Multirresidencial	8	Rua José de Carlo - Vila Lavinia	08	059	008	Somente Aprovação de Projeto	Deferido	28/04/2025
66	13163-22-MGC-AEO		Carlos Alberto Toni	Multirresidencial	14	Rua Laurindo Pereira - Jundiapeba	18	063	052	Deferido em 19/12/2024	Deferido	19/12/2024
143	21108-24-MGC-ALV	KLAR ENGENHARIA	Co - Housing - Comunidade Bem Viver	Multirresidencial	28	Estrada Mario Shimizu s/n - Cocuera	45	016	024	28916-25-MGC-EXE - **Execução deferida em 21/01/2026**	Deferido	13/11/2024
69	11662-22-MGC-AEO		New Vista	Multirresidencial	52	Rua Marechal Floriano Peixoto x Rua Santa Isabel, Centro	02	021	069	Deferido em 26/12/2024	Deferido	26/12/2024
144	1007-20-MGC-AEO	HABCASA	Residencial Vista da Serra	Multirresidencial	56	Av. Francisco Rodrigues Filho, 6415 Botujuru	41	002	038	Deferido em 16/07/2021 . 27649-25-MGC-CCO **deferido 23/01/2026**	**Deferido com CCO**	16/07/2021
82	11678-22MGC-AEO	Bianchi	Volare J. Bianchi "Residencial Oliveira"	Multirresidencial	56	Rua Mariana Najar x Rua Dr. Aristeu Ribeiro de Rezende - Vila Oliveira	04	138	002	Deferido em 11/07/2023	**Deferido em construção**	11/07/2023
103	2230-20-MGC-AEO		EDUARDO GOMES DA SILVA	Multirresidencial	66	RUA FRANCISCO AFFONSO DE MELO - PARQUE SANTANA	06	073	051	Deferido em 15/06/2022	Deferido	15/06/2022
56	14487-22-MGC-AEO	NGN	NGN - "RESIDENCIAL NGN PRIMORIS"	HMP	72	RUA DR. SEBASTIÃO JOEL LUZ -VILA SÃO SEBASTIÃO	26	067	044		Deferido	05/11/2025
14	22511-24-MGC-ALV	Integra	Integra Real Park "Real Villagio"	Multir. Horiz.	78	Av. Orlando Sebastião Mascarelli - Vila Natal	29	038	002	Aprovação do Projeto deferido em 13/12/2024. **EXECUÇÃO 27162- deferido em 08/04/2025**	Deferido	13/12/2024
109	2130-20-MGC-AEO	Lidera/Connolly	Square Mogi"	Multirresidencial	84	Av. Sergio Plaza	04	024	001	Substituiu o Processo 346-19 deferido em 02/03/2020. 23280-24-MGC-CCO deferido em 04/09/2024	**Deferido com CCO**	03/09/2020
63	24300-24-MGC-AEO	Patriani	Patriani	Multirresidencial	108	Avenida Antônio de Almeida - Mogilar	11	026	012		Deferido	17/06/2025
26	19367-23-MGC-AEO	Labutare	Labutare - "Vitoria 2"	HIS	124	Rua Carmelino Jordano - Braz Cubas	22	003	048		Deferido	24/04/2024
91	10054-21-MGC-AEO	NG7	Incorfast Mogi Empreend.	HIS	128	Rua Manoel Fernandes - JUNDIAPEBA	19	063	013	Luis Tabelião	Deferido	22/11/2022
98	9586-21-MGC-AEO		RESIDENCIAL MAJOR SILVIO MIRANDA	Multirresidencial	134	Rua Major Silvio Miranda	07	031	084	Deferido em 22/07/2024	Deferido	22/07/2024
101	22122-24-MGC-AEO	Ribeira	RBRA 8 SPE "Soho"	Multirresidencial	140	Rua Marcelo Iwao Umeta Romeiro Tavares --Vila Mogilar	11	130	043		Deferido	14/10/2024
99	16150-23-MGC-AEO	Habras	PAULO ROBERTO DE SIQUEIRA "Sense Residencial"	Multirresidencial	141	Av. Miguel Gemma	04	057	009	Aprovação. Execução processo 23726 deferido em 04/09/2024	Deferido	17/05/2024
12	1374-20-MGC-AEO	Integra	"Morada da Serra"	Multirresidencial	144	Av. Lothar Waldemar Hoenne - Rodeio	34	016	005		**Deferido em construção**	22/072020

17 **empreendimentos** **1433** **unidades habitacionais**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CAIXA 1 - 16v 88

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

GERENCIAMENTO DE PROCESSOS - maiores que 150 unidades e menores e iguais a 200 unidades

Nº	Nº Processo	Interessado	Proprietário	Tipologia	Unidades	Localização	Setor	Quadra	Unidade	Observações	Status	Data Defer.
81	13675-22-MGC-AEO	Bianchi	Emilia Saito	Multirresidencial	160	Rua Coronel Cardoso de Siqueira	02	017	100	Substituição do Alvará 76657 de 23/03/2020. 26758-25-MGC-**CCO deferido em 13/06/2025**	**Deferido com CCO**	16/11/2022
97	13384-22-MGC-AEO	Damebe	Damebe	Multirresidencial	184	RUA JARDELINA DE ALMEIDA LOPES	06	044	025	Deferido em 07/06/2024	**Deferido em construção**	07/06/2024
102	5663-21-MGC-ALV	Lídera/Connolly	Kazuo Hirayama " Residencial Boa Vista" - Cortese	Multirresidencial	192	AVENIDA MAJOR MELO	30	040	037	Execução - 14127-22-MGC-ALV deferido 18/10/2022. 30215-25-MGC-**CCO deferido em 06/02/2026**	**Deferido com CCO**	11/08/2022
88	24530-24-MGC-AEO	Labutare	Labutare Tanaka - Brauna	HIS	200	Rua sem nome - Vila Jundiaí	21	040	009	Deferido em 02/10/2024. Substituiu o 19578 deferido em 04/07/2024. "HIS deverá ser aferida até o CCO"	Deferido	02/10/2024
13	15299-22-MGC-AEO	Integra	Itapeti Empreend. "Resort Urbano"	Multirresidencial	200	Rua Alaor Soares Prada - Sitios Itapeti	40	028	004		Deferido	08/10/2024
87	16865-23-MGC-ALV	Helbor	SPLF - Investimentos e Particip. Ltda.	Multirresidencial	200	Av. Francisco Rodrigues Filho x Rua Pedro Romero	41	001	141	27924-25-MGC-**EXE deferido em 15/07/2025**	Deferido	09/12/2024
25	19369-23-MGC-AEO	Labutare	Labutare - "Vitoria 1"	HIS	200	Rua Carmelino Jordano - Braz Cubas	22	003	047		Deferido	20/04/2024

7 **empreendimentos** **1336** **unidades habitacionais**

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

GERENCIAMENTO DE PROCESSOS - maiores que 200 unidades e menores ou iguais a 300 unidades

Nº	Nº Processo	Interessado	Proprietário	Tipologia	Unidades	Localização	Setor	Quadra	Unidade	Observações	Status	Data Defer.
85	15026-22-MGC-ALV	Helbor	HBR27	Multirresidencial / Serviços	211	Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães - Centro Cívico	03	047	010	26843-25-MGC-ALV -Execução deferido em 12/06/2025. Resid. 211 un, Comercial 136 um	Deferido	27/12/2024
5	24414-24-MGC-AEO	Habras	Tifani Empreend. / WS "Mogi Quadra / Urban"	HMP	230	Julio Aragão, 272 - Braz Cubas	10	018	049		Deferido	11/03/2026
127	alv 76676/20	Ribeira	Total Braz Cubas	HIS	245	Rua Odilon Affonso	10	022	029	Projeto deferido em 03/08/2020. 18966-23-MGC-CCO deferido 25/01/2024	Deferido com CCO	03/08/2020
28	23153-24-MGC-AEO	Labutare	"Asia 2"- SUNG SIH CHUNG	HIS	248	R. AVELINO FARIA DE SOUZA FRANCO - NOVA APARECIDA	30	031	029		Deferido	06/12/2024
20	23156-24-MGC-AEO	Labutare	SUNG SIH CHUNG "Asia 1"	HIS	248	R. AVELINO F.DE SOUZA FRANCO x R. Benedicto José Leite -Nova Aparecida	30	31	108		Deferido	26/12/2024
128	Alv 76730/21	Ribeira	Horizontes I "Happy"	HIS	262	Av. Alexandrina de Paula	10	073	026	Projeto deferido em 17/11/2021. 27669-25-MGC-CCO deferido 12/08/2025	Deferido com CCO	17/11/2021
64	21594-24-MGC-AEO	Ribeira	Horizontes II SPE "Máximo"	Multirresidencial	286	Avenida Júlio Simões - Vila Nova Cintra	10	073	027		Deferido	30/09/2025
52	7837-21-MGC-AEO	MRV	Mina Empreend. "Residencial Mazarello"	HIS	288	Av. Kaoru Hiramatsu - Porteira Preta	47	004	146	Anuência Prévia Nº 9551-21-MGC-CPR deferida em 11/01/2024. 31223-26-MGC-CCO	Deferido	17/05/2024
33	15729-23-MGC-AEO	Lidera/Connolly	SPE 18 - "RESIDENCIAL VILLAGE PARADISE I"	HIS	296	AVENIDA COMENDADOR FUMIO HORII	35	003	002		Deferido	02/10/2023
83	5191-21-MGC-AEO	CITZ	Cooperativa Hab. Com. Estado SP "Bliss Itapeti"	Multirresidencial	296	Av. Pedro Machado	06	044	011		Deferido	19/08/2022
41	16626-23-MGC-AEO	Lidera/Connolly	SPE 17 Connolly - "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA SUIÇA",	HIS	296	Avenida Floresbal Chacon Martins	32	060	220	15307-22-MGC-CPR em andamento	Deferido em construção	23/05/2024
29	23017-24-MGC-AEO	Labutare	LOT Empreend. Imob. - "Alvorada"	HIS	300	Rua Augusto Regueiro x José Pereira	18	053	002		Deferido	10/12/2024
94	14445-22-MGC-AEO	HABCASA	Residencial Flores da Serra	HIS	300	Estrada do Beija Flor	41	003	004	Deferido em 22/01/2024	Deferido em construção	22/01/2024

13 **empreendimentos** **3506** **unidades habitacionais**

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CHANCELA

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

GERENCIAMENTO DE PROCESSOS - maiores que 300 unidades

Nº	Nº Processo	Interessado	Proprietário	Tipologia	Unidades	Localização	Setor	Quadra	Unidade	Observações	Status	Data Defer.
123	76753/23	CDHU	CDHU	HIS	320	Jardim São Pedro	15	050	015	Processo físico	Deferido	2023
93	16453-23-MGC-AEO	SYI	"RESIDENCIAL MOGI DAS CRUZES CONDOMINIO II	HIS	360	Av. Pref. Francisco Ribeiro Nogueira	47	002	066	Deferido em 30/06/2023	Deferido	30/06/2023
139	260-19-MGC-AEO	Lidera/Connolly	Residencial Le Vin Garden	HIS	363	Estrada do Beija Flor, 290	41	003	003	15312-22-MGC-CCO deferido em 16/05/2023	Deferido com CCO	28/09/2020
30	7286-21-MGC-AEO	Labutare / Fabio Bianchi / GALT	BRI Empreend. / Galt Particip. - "Lavinia"	HIS	372	ESTRADA RIKIO SUENAGA - Caputera	27	056	045	Anexou enquadramento da Caixa. Sem informação da faixa. Era MRV virou Labutare.	Deferido	10/12/2024
105	8190-21-MGC-AEO	Ribeira	Ribeira Empreend. Imob. "Soma"	Multirresidencial	390	Avenida Cívica	11	130	039	Deferido em 19/07/2022. 28645-25-MGC-CCO deferido em 22/01/2026. 1DOC 12.928/2024 - doação de área	Deferido com CCO	19/07/2022
50	14649-22-MGC-AEO	MRV	BREFER "Morada dos Sonhos"	HIS	396	Estrada Beija Flor - Botujuru	41	002	066		Deferido	23/11/2023
31	19563-23-MGC-AEO	Labutare / Sousa Araujo	Inez Oliveira - RESIDENCIAL LINCE" - Soul Pleno Home	HIS	400	Rua Gramado x Rua Jerônimo Mariano - Braz Cubas	22	003	023	certidão de anuência prévia 3251-20-MGC-CPR. Casa Verde e Amarela.	Deferido	23/05/2024
32	15043-22-MGC-AEO	Labutare / Sousa Araujo	Labutare Construtora - "Residencial Colibri" Soul Pleno Life	HIS	400	Rua Jerônimo Mariano	22	003	009	Anuência Prévia nº 3246-20 - MGC-CPR. Casa Verde e Amarela	Deferido	17/02/2023
34	19328-23-MGC-AEO	Lidera/Connolly	SPE 12 "Residencial Porto Fino"	Multirresidencial	400	RUA GOMES CARDIM x Rua Oscar Thompson	27	010	001	TAC do EIV 22275-24-MGC-AEI (2 salas de aula)	Deferido	19/12/2024
89	21488-24-MGC-AEO	Dajan/ IMCASA TWO	DAJAN Incorp. "RECANTO MOGI"	HIS	400	Av. Japão	47	004	029	Deferido em 19/09/2024. Substituiu o processo 14327-22 deferido em 30/11/2023	Deferido	19/09/2024
140	76.697-00 de 08/10/2020	MRV	Morada Mineira	HIS	400	Estrada Imperial	41	002	43	18655-23-MGC-CCO deferido em 30/11/2023	Deferido com CCO	08/10/2020
141	76.296-00 de 15/07/2019	MRV	Morada Paulista	HIS	400	Estrada Imperial, 360	41	002	041	12639-22-MGC-CCO deferido em 08/08/2022	Deferido com CCO	15/07/2019
142	76.645-00 de 02/03/2020	MRV	Morada Carioca	HIS	400	Estrada Imperial, 330	41	002	042	16328-23-MGC-CCO deferido em 07/06/2023	Deferido com CCO	02/03/2020
92	15581-23-MGC-AEO	HM 69	HM 69 Empreend."HM SMART MOGI DAS CRUZES"	HIS	440	Av. Japão	47	004	048	Substituiu o 1124-20 deferido em 20/06/2022. Casa Paulista	Deferido	02/06/2023
9	15023-22-MGC-ALV	Helbor	Hesa 138	Multirresidencial	493	Av. Dr. Benedicto Laporte Vieira da Motta - Area 7	12	023	010	Aprovação de Projeto. Execução processo 26671-25 deferido em 04/04/2025	Deferido	16/10/2024
95	17127-23-MGC-AEO	SYI	SYI Compra e Venda	HIS	512	Av. Pref. Francisco Ribeiro Nogueira	47	062	065	Anuência Prévia - nº 6751-21-MGC-CPR	Deferido	26/02/2024

16 empreendimentos **6446** unidades habitacionais

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
18 v
80

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
GABINETE

DESPACHO

Nº do Processo: 3530607.422.00007413/2026-36
Interessado: Secretaria de Planejamento e Urbanismo - Gabinete
Assunto: Proposta - Alteração parcial - Anexo Único da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV)

Excelentíssima Senhora Prefeita:

Complementando a peça inaugural (0941524), por ser o EIV um dos instrumentos da Política Urbana, previsto no Estatuto da Cidade, a Secretaria de Planejamento e Urbanismo entende como rito necessário para garantia do controle social, o cumprimento das seguintes etapas:

1. Deliberação favorável do Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes - ConCidade, com a exposição da proposta preliminar à Câmara Temática de Desenvolvimento Urbano Sustentável - CT-DUS e elaboração do Parecer Técnico da referida Câmara para deliberação na plenária do Conselho, se o caso;
2. Realização de Audiência Pública, se o caso;
3. Remessa à Secretaria de Governo e Transparência para elaboração do Projeto de Lei;
4. Encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara Municipal de Mogi das Cruzes.

Segue anexo, na sequência, o arquivo da minuta do anteprojeto de lei pertinente (0963264).

Nesse contexto, reiteramos a solicitação, no sentido de apreciação e a devida autorização de Vossa Excelência.

Por fim, renovamos os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

SMPU, 6 de abril de 2026.

Arq. JOÃO FRANCISCO CHAVEDAR
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Documento assinado eletronicamente por **João Francisco Chavedar**, **Secretário Municipal**, em 06/04/2026, às 17:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

PROTOCOLO E ARQUIVO · CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
19
80

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **0963218** e o código CRC **5F8C9376**.

PREFEITURA DE SÃO DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CHANCELA AUTOMÁTICA
19 v
80

MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI

Altera parcialmente o Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, que dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 1º O Quadro "Residenciais", constante do Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, que se enquadra, na forma que especifica, como "Empreendimentos e Atividades Sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança", passa a vigorar com a seguinte redação:

"EMPRENDIMENTOS RESIDENCIAIS

Condomínio Multirresidencial[1], [2], [3]	terreno com área igual ou superior a 50.000m²	com mais de 200 (duzentas) unidades residenciais
Empreendimento a ser implantado que crie densidade populacional acima de 1.000 hab/ha, na vizinhança imediata	independe	
Condomínio Multirresidencial localizado em área especialmente protegida pela legislação ambiental e/ou que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública	terreno com área igual ou superior a 10.000m³	com mais de 200 (duzentas) unidades residenciais

[1] *Os condomínios multirresidenciais implantados em áreas contíguas de mesmo proprietário, ainda que, com 200 (duzentas) unidades residenciais ou menos, separados por fase de implantação ou não, deverão também ser sujeitos ao EIV.*

[2] *Os condomínios multirresidenciais com 200 (duzentas) unidades residenciais ou menos, implantados em áreas contíguas, mesmo que de proprietários diferentes, em que ficar caracterizado o impacto cumulativo ou a intenção de descaracterização do impacto gerado, deverão também ser sujeitos ao EIV.*

[3] *Os condomínios multirresidenciais enquadrados como empreendimentos de habitação de interesse social - EHIS observarão as disposições em regulamento específico.*" (NR)

.....

Art. 2º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PROTOCOLO E ARQUIVO · CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
20
8

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Chefia de Gabinete da Prefeita

DESPACHO

Nº do Processo: 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Gabinete da Secretaria

Assunto: Proposta - Alteração da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV)

Visto. Ciente. Considerando o requerido na peça inaugural e demais elementos constantes nos autos, e diante dos manifestos técnicos favoráveis consignados pelos órgãos pertinentes, autorizo o prosseguimento, observadas as formalidades legais e técnicas e as cautelas de praxe.

À Procuradoria Geral do Município para análise quanto a viabilidade jurídica.

Atenciosamente.

Mogi das Cruzes, na data da assinatura digital.

Neusa Aiko Hanada Marialva
Chefe do Gabinete da Prefeita

Documento assinado eletronicamente por **Neusa Aiko Hanada Marialva**, **Chefe de Gabinete da Prefeita**, em 07/04/2026, às 15:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **0969635** e o código CRC **484D08BD**.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CAMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
20 v
8

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Gabinete da Procuradora Dra. Dalciani Felizardo

PARECER JURÍDICO DA PROCURADORIA DO CONSULTIVO GERAL

Ao Senhor Subprocurador-Geral do Município

Doutor Gabriel Abizaid David

Processo Administrativo SEI nº 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (SMPU)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E URBANÍSTICO. ANTEPROJETO DE LEI. ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 7.771/2022. ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV). REDUÇÃO DO PARÂMETRO DE EXIGÊNCIA PARA CONDOMÍNIOS MULTIRRESIDENCIAIS DE 300 PARA 200 UNIDADES. ADEQUAÇÃO À REALIDADE DEMOGRÁFICA E PREVENÇÃO DE IMPACTOS CUMULATIVOS. COMPETÊNCIA MUNICIPAL PARA LEGISLAR SOBRE DIREITO URBANÍSTICO E ORDENAMENTO TERRITORIAL. INICIATIVA PRIVATIVA DO PODER EXECUTIVO. CONFORMIDADE COM O ESTATUTO DA CIDADE (LEI FEDERAL Nº 10.257/2001). NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE. OBRIGATORIEDADE DE MANIFESTAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE (CONCIDADE) E REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA PRÉVIA. VIABILIDADE JURÍDICA DA PROPOSTA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA CUMPRIMENTO DAS ETAPAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR.

1. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo instaurado a partir do Ofício nº 0941524, de 1º de abril de 2026, subscrito pelo Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo, por meio do qual se submete à apreciação superior uma proposta de alteração da Lei Municipal nº 7.771, de 4 de abril de 2022. A referida legislação dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) no âmbito do Município de Mogi das Cruzes.

O documento inaugural da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (SMPU) apresenta um diagnóstico detalhado sobre o crescimento demográfico e imobiliário da cidade. O órgão técnico relata que o Município apresentou um crescimento populacional superior a 16% entre os censos de 2010 e 2022, atingindo a marca de 451.505 habitantes. Com essa expansão, Mogi das Cruzes consolidou-se como o 11º município mais populoso do Estado de São Paulo. A pasta

urbanística destaca que o projeto de lei original que resultou na Lei Municipal nº 7.771/2022 foi concebido em 2016, época em que a realidade demográfica e a pressão sobre a infraestrutura urbana eram sensivelmente menores.

A fundamentação fática apresentada pela Secretaria expõe a existência de um volume expressivo de novos empreendimentos residenciais em processo de licenciamento ou recentemente aprovados. Conforme a documentação anexada (Tabela SEI 0947298), a concretização desses projetos representará um acréscimo de 12.721 novas unidades habitacionais no tecido urbano. O órgão proponente argumenta que esse adensamento acelerado gera um déficit estrutural imediato, sobrecarregando a mobilidade urbana, as redes de infraestrutura básica, como água, esgoto e drenagem, além de demandar maior capacidade dos equipamentos públicos de educação e saúde.

O ponto central da propositura reside na constatação técnica de que a atual redação do Anexo Único da Lei Municipal nº 7.771/2022 fixa a exigência do EIV para condomínios multirresidenciais apenas quando o empreendimento possuir área igual ou superior a 50.000 metros quadrados e contar com mais de 300 unidades residenciais. O levantamento da SMPU demonstra que aproximadamente 70% dos empreendimentos imobiliários aprovados recentemente situam-se abaixo desse limite, enquadrando-se como projetos de médio porte. Essa configuração legal tem permitido que a maioria expressiva dos novos conjuntos habitacionais seja dispensada da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, embora a soma de seus impactos resulte em sobrecarga equivalente ou superior à de um grande empreendimento isolado, configurando o que a área técnica denomina de impacto cumulativo.

Para sanar essa lacuna, a Secretaria elaborou uma minuta de anteprojeto de lei (Documento SEI 0963264) que altera o Anexo Único da Lei Municipal nº 7.771/2022. A alteração proposta reduz o limite de exigência do EIV para condomínios multirresidenciais em terrenos iguais ou superiores a 50.000 metros quadrados de 300 para 200 unidades residenciais. Além disso, a minuta introduz regras específicas para garantir a exigência do estudo em casos de empreendimentos implantados em áreas contíguas ou construídos em fases, de modo a evitar o fracionamento artificial de projetos com o intuito de burlar a exigência do EIV.

Em complemento à proposição material, o Secretário de Planejamento e Urbanismo emitiu o Despacho SEI 0963218, em 6 de abril de 2026, delineando o rito procedimental que julga necessário para o avanço da matéria. A autoridade indicou a necessidade de submissão da proposta ao Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes (ConCidade), a realização de audiência pública, a posterior remessa à Secretaria de Governo e Transparência para consolidação da minuta e, por fim, o envio à Câmara Municipal.

Na sequência, por meio do Despacho SEI 0969635, datado de 7 de abril de 2026, a Chefia de Gabinete da Prefeita manifestou ciência do pedido, autorizou o prosseguimento do feito com base nos manifestos técnicos e determinou a remessa dos autos a esta Procuradoria Geral do Município para análise quanto à viabilidade jurídica da proposta.

É o relatório. Passamos a opinar.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA

2.1 DA COMPETÊNCIA DA PROCURADORIA E DA DELIMITAÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA

PREFEITURA DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CAMPO GRANDE
21
80

De início, salienta-se que este parecer jurídico baseia-se exclusivamente na situação fático-jurídica extraída da instrução dos autos, e que, em face ao disposto nos artigos 131 e 132, da CF, aplicáveis por analogia, c/c o art. 2º, inciso V, da Lei Municipal nº 7.078/15, incumbe a esta Procuradoria-Geral do Município prestar consultoria de cunho estritamente jurídico-legal, sem adentrar na conveniência e oportunidade dos atos das Secretarias oficiantes, ou em aspectos eminentemente técnicos, administrativos, financeiros ou orçamentários, da competência de outros Órgãos, exceto quando derivarem de interpretação jurídica, objetivando a melhor tomada de decisão pela Administração.

A presente manifestação jurídica tem o propósito de avaliar a regularidade formal e material do procedimento e do anteprojeto de lei, verificando sua compatibilidade com as normas constitucionais e infraconstitucionais de regência. A análise incidirá sobre a competência legislativa, o conteúdo de direito urbanístico da norma e os requisitos procedimentais para sua tramitação.

2.2 DA COMPETÊNCIA MUNICIPAL E DA INICIATIVA LEGISLATIVA

O ordenamento jurídico brasileiro confere aos Municípios protagonismo na gestão e no ordenamento de seu território. A Constituição Federal, em seu artigo 30, incisos I e VIII, estabelece ser competência dos Municípios 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. O controle dos impactos causados por grandes empreendimentos imobiliários é matéria tipicamente de interesse local e compõe o núcleo da competência urbanística municipal.

A alteração proposta recai sobre a Lei Municipal nº 7.771/2022, que institui regras para a política urbana local. Trata-se de tema afeto à organização e ao desenvolvimento da cidade, cujas normas diretivas encontram respaldo no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). A competência para legislar sobre a exigibilidade de estudos urbanísticos preventivos, como o EIV, pertence ao ente municipal.

No tocante à iniciativa legislativa, o projeto de lei que visa alterar parâmetros de parcelamento e ocupação do solo e impor condicionantes para a emissão de licenças de construção ou instalação de atividades insere-se na esfera de planejamento e administração da cidade.

O impulso para iniciar o processo legislativo sobre matérias que afetam diretamente o funcionamento da administração pública municipal, o licenciamento de obras e a política de desenvolvimento urbano é atribuição típica do Poder Executivo. Ao ser provocado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, com autorização expressa da Chefia de Gabinete da Prefeita, o processo observa a prerrogativa de iniciativa do Chefe do Executivo, não havendo qualquer vício formal de origem.

2.3 DO ASPECTO MATERIAL E DO FUNDAMENTO JURÍDICO DO EIV

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança é um instrumento fundamental do direito urbanístico contemporâneo, expressamente previsto nos artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade. Sua finalidade é garantir que a inserção de novos empreendimentos no tecido urbano ocorra de forma harmônica, assegurando o direito a cidades sustentáveis. O EIV atua como um mecanismo preventivo, destinado a identificar, mensurar e mitigar os efeitos negativos que obras ou

atividades de grande porte podem causar ao trânsito, à infraestrutura de serviços públicos, à paisagem urbana e à qualidade de vida dos moradores do entorno.

A Lei Municipal nº 7.771/2022 regulamentou a aplicação deste instrumento em Mogi das Cruzes. Ocorre que a legislação urbanística não é imutável; ela deve ser dinâmica e responsiva às alterações da realidade demográfica e territorial. O diagnóstico apresentado pela SMPU evidencia uma disfunção na norma atual: a fixação de um patamar muito elevado (mais de 300 unidades) para a exigência do EIV criou um cenário em que a imensa maioria dos novos empreendimentos consegue ser licenciada sem uma avaliação profunda de impacto, resultando em uma degradação paulatina da infraestrutura local devido ao efeito cumulativo.

A proposta de redução do marco regulatório para 200 unidades residenciais é uma resposta administrativa e técnica revestida de legalidade e razoabilidade. O ente municipal detém a discricionariedade técnica para fixar, em lei, quais empreendimentos causam impacto significativo e, por consequência, devem se sujeitar ao EIV. A revisão dos parâmetros quantitativos para adequá-los à nova realidade demográfica do município traduz a aplicação direta do princípio da função social da cidade.

Merece destaque positivo a inclusão das notas de rodapé na minuta do anteprojeto, as quais estabelecem que condomínios multirresidenciais implantados em áreas contíguas, mesmo que desenvolvidos em fases ou por proprietários distintos, devem ser submetidos ao EIV caso reste caracterizado o impacto cumulativo ou a tentativa de burla ao limite legal. Tal disposição normativa possui robusto fundamento jurídico no princípio republicano e na proibição do comportamento contraditório ou de má-fé em processos administrativos de licenciamento. A criação de mecanismos legais para evitar o fracionamento artificial de projetos com o fito de fraudar a aplicação de normas ambientais e urbanísticas é medida imperativa e que fortalece o arcabouço de controle do município.

A ressalva prevista para os empreendimentos de habitação de interesse social (EHIS), delegando o tratamento desses casos a regulamento específico, também é juridicamente adequada. As políticas de habitação de interesse social possuem regime jurídico próprio e buscam assegurar o direito constitucional à moradia para as camadas mais vulneráveis da população, sendo lícito que o legislador determine tratamento diferenciado ou simplificado para tais iniciativas, desde que balizado por normas claras.

2.4 DO RITO PROCEDIMENTAL PARA ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, no Despacho SEI 0963218, indicou a necessidade de o projeto ser apreciado pelo Conselho Municipal da Cidade (ConCidade) e de ser submetido a audiência pública antes de sua formalização como projeto de lei. Esta recomendação procedimental da área técnica é irretocável e encontra amparo impositivo na legislação federal e municipal.

O direito urbanístico brasileiro é estruturado sobre o princípio da gestão democrática da cidade. O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) impõe a participação popular não apenas na elaboração do Plano Diretor, mas em todo o processo de planejamento e regulação urbana. A alteração de uma lei que define os parâmetros de licenciamento de grandes empreendimentos imobiliários e os instrumentos de controle de impacto urbano afeta diretamente o cotidiano da

PROTOCOLO E ARQUIVO · CÂMARA MUNICIPAL DAS CRUZES
22V

população e o desenvolvimento da cidade.

Dessa forma, a aprovação do projeto sem a garantia do debate público poderia caracterizar vício insanável no processo legislativo, tornando a futura lei vulnerável a questionamentos judiciais. A falta de participação popular na formulação de normas urbanísticas substanciais pode ofender o princípio democrático e a legislação de regência.

Sendo assim, ratifica-se integralmente a orientação traçada pela SMPU no tocante ao rito. O anteprojeto de lei deve, obrigatoriamente, ser pautado para discussão na Câmara Temática competente e submetido ao plenário do Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes (ConCidade). Após o escrutínio do conselho, o Poder Executivo deve convocar e realizar audiência pública, conferindo ampla publicidade ao ato e permitindo a manifestação da sociedade civil, das associações de moradores e do setor produtivo.

Somente após a consolidação das contribuições advindas das instâncias de participação democrática, o texto provisório estará finalizado no âmbito técnico. Contudo, antes de seu encaminhamento para tramitação legislativa, impõe-se uma etapa adicional de controle de legalidade.

2.5 DA NECESSIDADE DE NOVA ANÁLISE JURÍDICA APÓS A PARTICIPAÇÃO POPULAR

Considerando que as deliberações no Conselho Municipal da Cidade (ConCidade) e as sugestões colhidas em audiência pública podem resultar em modificações, acréscimos ou supressões ao texto da minuta de anteprojeto de lei sugerida pela Pasta, torna-se imprescindível que a versão consolidada retorne à esta Procuradoria Geral do Município.

O escopo deste retorno é submeter o texto final a uma nova análise jurídica, garantindo que eventuais inovações sugeridas pela sociedade civil e acatadas pela Administração Pública não transgridam preceitos constitucionais, normativos superiores ou a técnica legislativa exigida.

Assim, apenas após a emissão de parecer jurídico conclusivo atestando a regularidade material e formal da versão definitiva da minuta, os autos deverão ser remetidos à Secretaria de Governo e Transparência (SEGOT). A esta última caberá a elaboração da Mensagem do Executivo e o respectivo protocolo do Projeto de Lei perante a Câmara Municipal de Mogi das Cruzes.

3. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, esta Procuradoria Geral do Município manifesta-se pela plena viabilidade jurídica da proposta de alteração da Lei Municipal nº 7.771, de 4 de abril de 2022, nos termos concebidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo e consubstanciados na minuta constante do Documento SEI 0963264.

A iniciativa legislativa está ancorada na competência material do Município para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, respeitando a prerrogativa privativa do Poder Executivo para deflagrar projetos de lei dessa natureza. A redução do parâmetro de exigência do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para 200 unidades residenciais, acompanhada das regras para contenção de impactos cumulativos e fracionamento de projetos, revela-se juridicamente sólida e harmônica com o Estatuto da Cidade.

Recomenda-se, no entanto, que os autos retornem à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo para a estrita execução do rito procedimental delineado pela própria pasta no

Despacho SEI 0963218. A consecução do trâmite perante o Conselho Municipal da Cidade (ConCidade) e a realização prévia de audiência pública são etapas juridicamente indispensáveis para garantir a validade do processo legislativo e o cumprimento do princípio da gestão democrática da cidade.

Após a finalização das etapas de participação popular e a consolidação do texto pela área técnica, o processo deverá retornar a esta Procuradoria Geral do Município para nova e definitiva análise jurídica. Somente após essa validação final, os autos seguirão à Secretaria de Governo e Transparência para as providências formais de remessa do projeto de lei à Câmara Municipal de Mogi das Cruzes.

É o parecer. À apreciação superior. Após, à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, para as providências subsequentes.

P.G.M., 14 de abril de 2026.

DALCIANI FELIZARDO BITENCOURT

Procuradora do Município

OAB/SP n. 299.287

Procuradoria do Consultivo Geral

Procuradoria Geral do Município de Mogi das Cruzes

Documento assinado eletronicamente por **Dalciani Felizardo**, **Procurador Jurídico**, em 14/04/2026, às 09:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1004542** e o código CRC **11DE56B4**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1004542

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
23V.
80

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Gabinete do SubProcurador Dr. Gabriel Abizaid David

DESPACHO

Nº do Processo: 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Gabinete da Secretaria

Assunto: Proposta - Alteração da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV)

Ao Procurador Geral do Município, por solicitação,

Mogi das Cruzes, na data da assinatura digital.

Gabriel Abizaid David
Subprocurador Geral do Município

Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Abizaid David**, **Subprocurador-Geral**, em 15/04/2026, às 14:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1017509** e o código CRC **A5EC95B0**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1017509

PROTOCOLO E ARQUIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
24
SP

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Gabinete do Procurador-Geral do Município - Dr. Filipe Hermanson

PARECER

Conforme parecer cuja íntegra junto em anexo, opino: **o anteprojeto de lei em análise é perfeito do ponto de vista jurídico e sua aprovação pela Câmara Municipal independe de prévia deliberação do CONCIDADE ou da realização de audiências públicas, uma vez que seu objetivo é justamente ampliar o espaço de participação popular na aprovação de novos empreendimentos.**

Mogi das Cruzes, na data da assinatura digital.

FILIPE AUGUSTO LIMA HERMANSON CARVALHO
Procurador-Geral do Município

Documento assinado eletronicamente por **Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho**, **Procurador-Geral do Município**, em 23/04/2026, às 11:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1049633** e o código CRC **83B64E44**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1049633

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
24v
80

PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Processo SEI n.º 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo – SMPU

Assunto: Anteprojeto de lei – Alteração do Anexo Único da Lei Municipal n.º 7.771/2022 (EIV) – Redução do parâmetro de exigência para condomínios multirresidenciais de 300 para 200 unidades

EMENTA: *DIREITO URBANÍSTICO E ADMINISTRATIVO. ANTEPROJETO DE LEI. ALTERAÇÃO DO ANEXO ÚNICO DA LEI MUNICIPAL N.º 7.771/2022. ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV. REDUÇÃO DO LIMITE EXIGÍVEL DE 300 PARA 200 UNIDADES HABITACIONAIS. NORMA URBANÍSTICA DE CONTEÚDO RESTRITIVO-PROTETIVO. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA. DISTINÇÃO ENTRE NORMAS QUE AMPLIAM RESTRIÇÕES E NORMAS QUE AS RELATIVIZAM PARA FINS DE APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA GESTÃO DEMOCRÁTICA. IRRELEVÂNCIA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA AUTÔNOMA QUANDO O TELOS DA EXIGÊNCIA JÁ É INTEGRALMENTE SATISFEITO PELA NATUREZA PROTETIVA DO TEXTO NORMATIVO. VIABILIDADE JURÍDICA.*

1. RELATÓRIO

Cuida o presente processo de proposta de alteração parcial do Anexo Único da Lei Municipal n.º 7.771, de 4 de abril de 2022, que dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV no Município de Mogi das Cruzes.

A alteração proposta, consubstanciada no anteprojeto constante do Documento SEI n.º 0963264, visa reduzir de 300 (trezentas) para 200 (duzentas) unidades residenciais o limiar a partir do qual os condomínios multirresidenciais implantados em

Parecer (1049702) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 20

PROTOCOLO E ARQUIVO
25
80

terrenos com área igual ou superior a 50.000 m² estão obrigados à realização do EIV. A mesma minuta introduz cláusulas preventivas contra fracionamento artificial de projetos e regras especiais para empreendimentos de habitação de interesse social – EHIS.

A proposta foi deflagrada pelo Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo mediante o Ofício SEI n.º 0941524, de 1.º de abril de 2026, com o seguinte diagnóstico fático: (a) o Município de Mogi das Cruzes registrou crescimento populacional superior a 16% entre os Censos de 2010 e 2022, alcançando 451.505 habitantes e consolidando-se como o 11.º município mais populoso do Estado de São Paulo; (b) no período recente, foram licenciados empreendimentos multirresidenciais que, se concluídos, acrescentarão 12.721 novas unidades habitacionais ao tecido urbano; (c) levantamento realizado pelo Departamento de Licenciamento Urbanístico e de Edificações revela que aproximadamente 70% dos empreendimentos aprovados possuem até 300 unidades, faixa que hoje escapa à exigência do EIV; (d) a legislação vigente data de projeto elaborado em 2016, quando a realidade demográfica e urbanística do Município era substancialmente diversa.

Em despacho complementar de 6 de abril de 2026 (SEI n.º 0963218), o próprio Secretário de Planejamento e Urbanismo indicou o seguinte rito procedimental: (1) deliberação do ConCidade; (2) realização de audiência pública, "se o caso"; (3) remessa à Secretaria de Governo e Transparência; (4) encaminhamento do projeto de lei à Câmara Municipal.

A Chefia de Gabinete da Prefeita, por despacho de 7 de abril de 2026 (SEI n.º 0969635), autorizou o prosseguimento e remeteu os autos a esta Procuradoria para análise da viabilidade jurídica.

O Parecer Jurídico n.º 1004542, de 14 de abril de 2026, da lavra da Procuradora Dra. Dalciani Felizardo Bitencourt, manifestou-se pela viabilidade material da proposta, mas concluiu pela indispensabilidade da audiência pública, determinando o retorno dos autos à SMPU para cumprimento das etapas participativas antes de nova análise jurídica.

Os autos foram remetidos por despacho do Subprocurador-Geral, Dr. Gabriel Abizaid David, datado de 15 de abril de 2026, para este Gabinete, para apreciação superior.

PROTOCOLO E ARQUIVO · CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES · 25V. 80

É o relatório. Passa-se à análise.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1 Do método hermenêutico: a interpretação teleológica no direito urbanístico

Com o máximo respeito ao parecer da colega procuradora, ouso discordar em um ponto específico, relacionado à necessidade de realização de audiências prévias no presente caso concreto.

A interpretação teleológica, consagrada no art. 5.º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB, determina que o intérprete, na aplicação da lei, atenda "aos fins sociais a que ela se destina e às exigências do bem comum". Trata-se do mais autorizado dos métodos de interpretação no campo do direito público, especialmente quando a literalidade da norma, se aplicada de modo isolado e abstrato, conduza a resultado que contrarie a própria *ratio* que a originou.

No direito urbanístico, o método teleológico é particularmente apropriado porque as normas desse ramo constituem instrumentos de política pública – e não fins em si mesmos. O Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001), em seu art. 2.º, enuncia as diretrizes gerais da política urbana, todas orientadas a garantir "o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana". Significa dizer que qualquer exigência procedimental prevista na lei urbanística deve ser interpretada à luz desses fins, e não como formalidade ritual desconectada da realidade que pretende regular.

Nesse sentido, a Desembargadora Vera Angrisani, em artigo publicado nos Cadernos Jurídicos da Escola Paulista da Magistratura (n.º 51, 2019), "Desafio da observância da participação popular no planejamento urbano municipal", identifica o telos central da exigência de audiência pública na legislação urbanística: assegurar que os cidadãos, diretamente afetados pelas decisões sobre o espaço urbano, possam influir no processo decisório, impedindo que interesses privados capturem o legislativo municipal e imponham à coletividade normas que degradem a qualidade de vida urbana. A autora conclui que a gestão democrática é "ínsita ao planejamento urbano", e que a audiência pública é condicionante de constitucionalidade das leis urbanísticas exatamente porque garante que quem toma a decisão não seja desassociado de quem sofre a consequência.

Parecer (1049702) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 22

PROTOCOLO E ARQUIVO · CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
26
82

Este é o ponto central de toda a construção que se desenvolve a seguir: o telos da audiência pública é a proteção da comunidade. A partir dessa premissa, cabe verificar se o caso em exame apresenta os elementos que justificam a aplicação irrestrita dessa exigência procedimental.

2.2 Do telos da exigência de audiência pública: proteção da comunidade contra normas urbanísticas permissivas ou prejudiciais

Uma leitura sistemática da jurisprudência do TJSP compilada pela Des. Vera Angrisani revela um padrão inequívoco: a imensa maioria dos precedentes em que o Órgão Especial declarou a inconstitucionalidade de leis municipais editadas sem audiência pública envolviam normas urbanísticas de conteúdo PERMISSIVO, FLEXIBILIZADOR ou DESREGULAMENTADOR – ou seja, normas que reduziam proteções existentes, autorizavam usos antes vedados, permitiam construções acima dos limites estabelecidos ou regularizavam situações em desconformidade com o ordenamento vigente.

Eis alguns dos casos referidos no artigo, que demonstram com clareza esse padrão:

> **(a)** ADIn n.º 2007245-72.2016.8.26.0000 – Município de Campinas: lei que REGULARIZOU construções clandestinas e irregulares, beneficiando proprietários que descumpriram a norma urbanística, em detrimento do entorno;
>
> **(b)** ADIn n.º 2046374-16.2018.26.0000 – Município de Salto: lei que AUTORIZOU regularização de edificações acima da taxa de ocupação permitida ou que ocupavam áreas de recuo obrigatório;
>
> **(c)** ADIn n.º 2184011-43.2017.8.26.0000 – Município de Lins: leis que promoveram DESAFETAÇÃO de áreas institucionais de loteamento, subtraindo equipamentos públicos do uso da comunidade;

Parecer (1049702) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 23

PROTOCOLO E ARQUIVO • CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES • 26v 80

(d) ADIn n.º 2205038-48.2018.8.26.0000 – Município de São José do Rio Preto: leis que promoveram alterações nas normas de uso e ocupação do solo, com reformas de zoneamento LOCAL em benefício de áreas determinadas.

Em todos esses casos, a preocupação que animou a exigência de audiência pública foi a mesma: impedir que a legislação urbanística fosse utilizada como veículo de benefícios pontuais e individualizados em detrimento da coletividade, sem que esta pudesse exercer controle efetivo sobre o processo legislativo.

O presente caso é estruturalmente OPOSTO a todos esses precedentes.

2.3 Da natureza restritiva e protetiva da alteração proposta: distinção estrutural em relação à jurisprudência paradigmática

A emenda proposta ao Anexo Único da Lei Municipal n.º 7.771/2022 NÃO desregula, NÃO flexibiliza, NÃO autoriza usos até então vedados, NÃO regulariza situações irregulares e NÃO reduz o nível de proteção urbanística. Pelo contrário: ela AMPLIFICA o campo de incidência do instrumento de controle de impacto urbano, submetendo a mais rigorosa avaliação prévia um conjunto adicional de empreendimentos que hoje escapam à exigência do EIV.

A lógica é diretamente protetiva: onde antes apenas empreendimentos com mais de 300 unidades exigiam EIV, a nova norma passará a exigir esse estudo para empreendimentos com mais de 200 unidades. **Isso significa que a população do entorno desses novos conjuntos habitacionais – que hoje não tem direito a participar de audiências públicas obrigatórias no curso do processo de licenciamento – passará a ter esse direito assegurado em lei.**

Neste ponto, a interpretação teleológica revela sua força: a *ratio* da audiência pública pré-legislativa é assegurar que a comunidade possa vetar ou conformar normas que a prejudiquem. Aplicar esse requisito a uma norma que EXPANDE os direitos participativos da comunidade, AMPLIA as proteções urbanísticas e RESTRINGE o raio de licenciamento sem controle redobrado seria inverter a finalidade do instituto – usar o instrumento protetivo como obstáculo à própria proteção.

Parecer (1049702) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 24

PROTOCOLO E ARQUIVO • CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
27
80

A Des. Vera Angrisani, ao tratar do sentido da gestão democrática, afirma que "torna-se contraproducente desassociar quem toma a decisão daquele que sofre a consequência". Na hipótese em exame, a "consequência" que a norma produz é justamente AMPLIAR as oportunidades em que a comunidade poderá participar das decisões sobre o espaço urbano que a afeta. **A audiência pública pré-legislativa, interpretada teleologicamente, existe precisamente para evitar decisões prejudiciais à coletividade – não para criar obstáculos a decisões benéficas**.

Há, ademais, um relevante argumento sistêmico: cada EIV que vier a ser exigido em razão da nova regra dará origem, por força do art. 22 da própria Lei n.º 7.771/2022, a novas audiências públicas, nas quais a população do entorno poderá se manifestar concretamente sobre o empreendimento específico que lhe afeta. A emenda, portanto, não apenas respeita o princípio da gestão democrática – ela multiplica as instâncias em que esse princípio se concretiza.

2.4 Da distinção entre a exigência de audiência pública para o Plano Diretor e para legislação urbanística complementar

Outro argumento que favorece a interpretação teleológica proposta é a distinção de regimes jurídicos aplicáveis à elaboração do Plano Diretor e à legislação urbanística complementar.

A exigência de audiência pública para o Plano Diretor tem respaldo expresso e específico no art. 40, §§ 4.º e 5.º, do Estatuto da Cidade, bem como na Resolução n.º 25/2005 do Conselho Nacional das Cidades. Esse regime rígido justifica-se pela abrangência do Plano Diretor, que define as macrodiretrizes de desenvolvimento urbano para todo o território municipal e para períodos plurianuais.

A Lei Municipal n.º 7.771/2022 não é o Plano Diretor nem qualquer de suas revisões. É legislação ordinária complementar que regulamenta um instrumento específico de política urbana – o EIV – já previsto no Plano Diretor (LC n.º 150/2019, arts. 117 a 120). A revisão de um parâmetro quantitativo nessa legislação ordinária, de alcance tópico e de conteúdo exclusivamente protetivo, não se equipara à revisão do Plano Diretor e não reclama o mesmo rito de audiência pública pré-legislativa.

PROTOCOLO E ARQUIVO
27v

A interpretação teleológica confirma essa distinção: quanto maior for o potencial de dano que a norma pode causar à coletividade, maior deve ser a intensidade da participação popular exigida. A proposta em análise apresenta potencial de dano nulo à coletividade – ao contrário, apresenta potencial protetivo elevado.

3. CONCLUSÃO

Por todas estas razões, conclui-se:

3.1. A proposta de alteração do Anexo Único da Lei Municipal n.º 7.771/2022, para reduzir de 300 para 200 unidades habitacionais o limiar de exigibilidade do EIV para condomínios multirresidenciais em terrenos iguais ou superiores a 50.000 m^2, encontra-se em plena conformidade com a competência municipal para o ordenamento territorial (CF, art. 30, VIII), com o Estatuto da Cidade e com o ordenamento jurídico local, conforme concluído no Parecer n.º 1004542.

3.2 A norma proposta é de conteúdo exclusivamente protetivo: amplia o campo de incidência de instrumento preventivo de controle de impacto urbano, aumenta o número de empreendimentos sujeitos a audiências públicas obrigatórias no curso do licenciamento e não reduz qualquer proteção urbanística existente.

3.3 Com fundamento na interpretação teleológica, consoante o método do art. 5.º da LINDB e à luz da doutrina e da jurisprudência do TJSP, sustenta-se que o telos da exigência de audiência pública pré-legislativa em matéria urbanística é proteger a comunidade de normas que a prejudiquem, e não criar obstáculos processuais a normas que a beneficiam e ampliam sua participação democrática futura.

Em suma: **o anteprojeto de lei em análise é perfeito do ponto de vista jurídico e sua aprovação pela Câmara Municipal independe de prévia deliberação do CONCIDADE ou da realização de audiências públicas, uma vez que seu objetivo é justamente ampliar o espaço de participação popular na aprovação de novos empreendimentos.**

Parecer (1049702) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 26

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
28
8

Esclareça-se apenas que a submissão do anteprojeto em tela ao CONCIDADE não é vedada, sendo apenas desnecessária, podendo a Secretária Municipal de Planejamento realizá-la se assim entender conveniente.

É o parecer.

Mogi das Cruzes, 23 de abril de 2026.

FILIPE AUGUSTO LIMA HERMANSON CARVALHO
Procurador-Geral do Município de Mogi das Cruzes

28v

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Divisão de Gestão de Gabinete

DESPACHO

Nº do Processo: 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Gabinete da Secretaria

Assunto: Proposta - Alteração da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV)

À Divisão de Legislação e Normas.

Submetemos o presente para conhecimento e medidas cabíveis que entender necessárias.

Mogi das Cruzes, na data da assinatura digital.

]

Documento assinado eletronicamente por **Cleusa Ferreira**, **Auxiliar de Serviços Gerais**, em 23/04/2026, às 14:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1051565** e o código CRC **1786817A**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1051565

29

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Divisão de Legislação e Normas

DESPACHO

Nº do Processo: 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Gabinete da Secretaria

Assunto: Proposta - Alteração da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV)

À Secretaria de Planejamento e Urbanismo

Visto. Ciente. Tendo em vista a realização das tramitações necessárias, tendo sido consignado nestes autos o crivo autorizativo da Exma. Sra. Prefeita e o parecer favorável da d. Procuradoria Geral do Município, retorno estes autos à esta Pasta de Planejamento e Urbanismo, a fim de ratificar o teor da versão final da minuta de projeto de lei anexa na sequência, que tende à formalizar a solicitação de alteração parcial do Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, que dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Após, estando de acordo, antes da remessa do projeto de lei à Egrégia Câmara Municipal, solicito o envio do presente à Comissão de Coordenação Estratégica de Casa Civil, para deliberação do r. órgão, em estrita observância ao disposto no inciso II do artigo 4º do Decreto nº 24.241, de 9 de março de 2026.

Respeitosamente,

Secretaria de Governo, 24 de abril de 2026.

Guilherme Luiz Sever Carvalho
Secretário de Governo

Marcelo de Oliveira Silvério
Secretário Adjunto de Governo

Ricardo Augusto Barros de Magalhães

Documento assinado eletronicamente por **Dennis Gabriel Dos Santos Batista**, **Assessor de Articulação Intersetorial**, em 24/04/2026, às 11:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Augusto Barros de Magalhaes**, **Chefe de Divisão**, em 24/04/2026, às 11:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

Documento assinado eletronicamente por **Marcelo de Oliveira Silverio**, **Secretário Adjunto**, em 24/04/2026, às 16:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Luiz Sever Carvalho**, **Secretário Municipal**, em 24/04/2026, às 16:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1058077** e o código CRC **3CCB136A**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1058077

PROTOCOLO E ANDAMENTO · CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES · 30

MINUTA - dgsb

PROJETO DE LEI

Altera parcialmente o Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, que dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, e dá outras providências.

Proc. nº 3530607.422.00007413/2026-36 (SEI)

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES**,
Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei.

Art. 1º O Quadro denominado "Residenciais", constante do Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, que se enquadra, na forma que especifica, como "Empreendimentos e Atividades Sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança", passa a vigorar com as seguintes alterações:

"....

EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES SUJEITOS AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS

Condomínio Multirresidencial (1), (2), (3)	Terreno com área igual ou superior a 50.000m²	Com mais de 200 (duzentas) unidades residenciais
Empreendimento a ser implantado que crie densidade populacional acima de 1.000 hab/ha na vizinhança imediata	Independe	
Condomínio Multirresidencial localizado em área especialmente protegida pela legislação ambiental e/ou que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública	Terreno com área igual ou superior a 10.000m²	Com mais de 200 (duzentas) unidades residenciais

(1) Os condomínios multirresidenciais implantados em áreas contíguas de mesmo proprietário, ainda que, com 200 (duzentas) unidades residenciais ou menos, separados por fase de implantação ou não, deverão também ser sujeitos ao EIV.

(2) Os condomínios multirresidenciais com 200 (duzentas) unidades residenciais ou menos, implantados em áreas contíguas, mesmo que de proprietários diferentes, em que ficar caracterizado o impacto cumulativo ou a intenção de descaracterização do impacto gerado, deverão também ser sujeitos ao EIV.

PROTOCOLO E ARQUIVO · PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES · 30 V 80

PROJETO DE LEI – FL. 2

(3) Os condomínios multirresidenciais enquadrados como Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS observarão as disposições em regulamento específico.

....." **(NR)**

Art. 2º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, ... de ..... de 2026, 465º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI
Prefeita de Mogi das Cruzes

SGov/dgsb

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
GABINETE

DESPACHO

Nº do Processo: 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Gabinete da Secretaria

Assunto: Proposta - Alteração da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV)

À COMISSÃO DE COORDENAÇÃO ESTRATÉGICA DE CASA CIVIL

Considerando o inteiro teor do presente, em especial, o conteúdo do despacho 1058077 exarado pela Secretaria de Governo e Transparência, informamos que a minuta de projeto de lei encartada (anexo 1058409) está aprovada.

Outrossim, encaminhamos a essa Comissão, conforme orientação consignada no despacho 1058077.

SMPU, 27 de abril de 2026.

JOÃO FRANCISCO CHAVEDAR
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Documento assinado eletronicamente por **João Francisco Chavedar**, **Secretário Municipal**, em 27/04/2026, às 11:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1066427** e o código CRC **EDC5EFE6**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1066427

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
31v
80

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Casa Civil

DESPACHO

Nº do Processo: 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Gabinete da Secretaria

Assunto: Proposta - Alteração da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV)

Ao Procurador Geral do Município

Encaminho para providências, conforme solicitado.

Mogi das Cruzes, na data da assinatura digital.

Bruna Pinto dos Santos Lima
Auxiliar de Apoio Administrativo

Documento assinado eletronicamente por **Bruna Pinto Dos Santos Lima**, **Auxiliar Administrativo**, em 25/06/2026, às 16:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1455255** e o código CRC **48612A81**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1455255

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
32
80

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Gabinete do Procurador-Geral do Município - Dr. Filipe Hermanson

DESPACHO

Nº do Processo: 3530607.422.00007413/2026-36

Interessado: Gabinete da Secretaria

Assunto: Proposta - Alteração da Lei nº 7.771/2022 (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV)

Ilustríssimo Senhor Secretário Municipal de Governo,

Introdução

No exercício da atribuição prevista no art. 2º, X, da Lei Municipal nº 7.078/2015, esta Procuradoria-Geral toma a liberdade de fazer as sugestões de aprimoramento da Lei Municipal nº 7.771, de 4 de abril de 2022 (que regulamenta o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV em âmbito municipal) constantes do anteprojeto de lei que juntamos em anexo.

Em breve síntese, o anteprojeto de lei que ora se apresenta tem por finalidade aperfeiçoar o regime do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV no Município de Mogi das Cruzes a partir de três eixos: (a) regulamentar o já existente regime de Contrapartida Urbanística, com vinculação dos recursos aos Fundos Municipais de Desenvolvimento Urbano Sustentável e de Mobilidade Urbana; (b) alterar o regime de dispensa do EIV (art. 30) para tornar automática a dispensa em favor de empreendimentos públicos e para prever modalidade simplificada do estudo; (iii) e dar nova redação ao Anexo Único, calibrando os patamares de obrigatoriedade do EIV e absorvendo, de forma qualificada, as funções típicas do regime de Polo Gerador de Tráfego – PGT.

1. Fundamento constitucional e legal

O EIV é instrumento da política urbana previsto nos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. A redação do art. 37, V, foi recentemente alterada pela Lei Federal nº 14.849, de 2 de maio de 2024, que incluiu expressamente a análise de mobilidade urbana entre os itens obrigatórios do EIV. A presente proposta reforça e operacionaliza essa diretriz federal.

No plano municipal, a Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 – Plano Diretor de Mogi das Cruzes –, no art. 117 e seguintes, prevê expressamente o EIV como instrumento jurídico-urbanístico, e nos arts. 219 e seguintes institui o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, sendo certo que o art. 220, VI, arrola entre suas receitas "os recursos provenientes da aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos previstos no Plano Diretor". A vinculação proposta neste Projeto de Lei é, portanto, mera implementação legal de uma previsão estrutural já existente no Plano Diretor vigente.

2. Da introdução do regime de Contrapartida Urbanística

A Lei nº 7.771/2022 atualmente prevê, no art. 8º, VII, a possibilidade de exigência de medidas mitigadoras e compensatórias, mas não estabelece critérios objetivos para a quantificação dessas obrigações, nem disciplina mecanismo para conversão em pecúnia quando as obras necessárias não atingirem patamar

PROTOCOLO E ARQUIVO 32v 80

mínimo de captura urbanística. Essa lacuna gera insegurança jurídica tanto para o empreendedor (sujeito a exigências variáveis) quanto para o Poder Público (sem instrumento de captura mínima).

A solução proposta, inspirada em experiências exitosas de outros municípios, adota um regime de obrigação alternativa com piso fixo de 2% (dois por cento) do valor de referência calculado sobre o Custo Unitário Básico da Construção – CUB, padrão R8-N, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP, e sem teto máximo. A engenharia da obrigação alternativa é inspirada no regime de Polo Gerador de Tráfego do Município de São Paulo – Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, art. 8º, § 4º –, com a ressalva de que o teto de 5% originalmente previsto naquela lei foi declarado inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal no RE 872.676 (Tribunal Pleno, Rel. Min. Dias Toffoli, Dje 10/12/2025). Daí a opção, no presente Projeto de Lei, por adotar piso sem teto, em consonância com o princípio do poluidor-pagador pleno: o empreendedor que gera impactos urbanísticos significativos deve executar todas as obras tecnicamente necessárias à sua mitigação ou compensação, sem limite artificial. A destinação dos recursos pecuniários ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável inspira-se, ainda, no regime joseense – Lei nº 10.313, de 4 de maio de 2021, art. 4º, VII.

3. Da absorção qualificada das funções do PGT pelo EIV

O presente Projeto de Lei adota a estratégia de absorção qualificada das funções típicas do Polo Gerador de Tráfego – PGT pelo EIV, evitando a criação de procedimento administrativo paralelo. Mogi das Cruzes, com aproximadamente 450 mil habitantes, não comporta a manutenção de dois colegiados técnicos especializados nem dois ritos paralelos para a análise de impactos urbanísticos correlatos. A escolha por concentrar essas funções em um único instrumento – o EIV ampliado – atende ao princípio da economicidade administrativa e à segurança jurídica do empreendedor.

Para que essa absorção seja efetiva, foram incorporados ao Anexo Único justes adicionais, identificados pelo cotejo com os gatilhos do regime paulistano de PGT – Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, art. 2º, I. Cumpre observar que os patamares incorporados a partir do regime paulistano foram calibrados à escala urbana de Mogi das Cruzes, em razão da menor resiliência relativa da infraestrutura viária e dos equipamentos comunitários em cidades de porte médio em comparação com a Capital.

4. Da alteração do regime de dispensa do EIV

O art. 30 da Lei nº 7.771/2022 prevê hipóteses de dispensa do EIV, entre elas a dos empreendimentos e atividades de caráter público. O parágrafo único, contudo, condiciona indistintamente essas dispensas à deliberação favorável do Conselho Municipal da Cidade – ConCidade, o que se mostra desproporcional na hipótese de empreendimentos públicos – desproporcionalidade esta que o presente anteprojeto de lei pretende corrigir.

Como contrapartida ao alargamento do rol de empreendimentos sujeitos ao EIV decorrente da absorção das funções do PGT, os §§ 3º e 4º do art. 30 instituem modalidade simplificada do estudo. A racionalidade é a seguinte: ao trazer para dentro do EIV empreendimentos cujo impacto principal é viário e operacional – e não social, ambiental ou socioeconômico em sentido amplo –, torna-se necessário permitir que o estudo se concentre nas dimensões efetivamente relevantes àquele empreendimento, sob pena de exigência regulatória desproporcional. A modalidade simplificada limita o conteúdo material do estudo à análise dos impactos sobre a mobilidade urbana, a geração de tráfego e a demanda por transporte público, com a definição das medidas mitigadoras e compensatórias correspondentes.

5. Da nova redação do Anexo Único

O Anexo Único da Lei nº 7.771/2022 passa a vigorar com nova redação, em conformidade com a técnica legislativa de alteração formal do anexo. A nova redação preserva integralmente o rol original, mantendo todas as categorias e atividades hoje sujeitas ao EIV, e introduz, além dos cinco ajustes destinados à absorção do PGT (item 3 supra), as seguintes calibragens: o corte de 300 (trezentas) unidades habitacionais para condomínios multirresidenciais é reduzido para 200 (duzentas), em alinhamento com Santo André e Campinas; o patamar de densidade populacional, hoje fixado em 1.000 hab/ha, é reduzido para 600 hab/ha; o corte do comércio varejista, hoje em 10.000 m², é reduzido para 7.500 m²; estende-se a sujeição ao EIV para todos os empreendimentos que utilizam ou estocam combustíveis, independentemente da classificação

33
80

do entorno conforme NBR 13786; e incluem-se quatro novas tipologias hoje fora do regime, em razão de seu impacto urbanístico significativo: drive-thrus, concessionárias com pátio amplo, casas de eventos e templos religiosos de porte médio.

Adicionalmente, aproveita-se a ocasião para corrigir tacitamente erros técnicos do texto original: a referência a "10.000 m³" no item residencial em área protegida – claramente erro de digitação – é corrigida para "10.000 m²"; e a numeração das atividades sujeitas ao EIA/RIMA é corrigida, eliminando-se a repetição equivocada do algarismo romano IX, que aparece sete vezes no texto vigente. A nova tabela do Anexo, ademais, apresenta organização visual aprimorada, com categorização clara, numeração contínua dos itens e padronização das colunas, sem prejuízo de seu conteúdo material.

6. Da desnecessidade de audiência pública prévia

Conforme já consignado no parecer jurídico que consta destes autos, entendemos que a aprovação de lei no sentido ora proposto prescinde de prévias audiências públicas e do CONCIDADE. Isto porque, tal como a proposta inicialmente constante destes autos, o anteprojeto de lei em anexo não cria novos institutos urbanísticos e visa ampliar a participação popular na aprovação de empreendimentos em nossa cidade, satisfazendo por completo a finalidade da exigência de participação democrática constante do Estatuto da Cidade.

Sendo o que havia para o momento, encaminhamos a presente sugestão para a Secretaria Municipal de Governo, para as providências seguintes.

Mogi das Cruzes, na data da assinatura digital.

FILIPE AUGUSTO LIMA HERMANSON CARVALHO
Procurador-Geral do Município

Documento assinado eletronicamente por **Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho**, **Procurador-Geral do Município**, em 29/06/2026, às 11:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1470243** e o código CRC **B2E090EE**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1470243

MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL
33v
8

PROJETO DE LEI Nº ____, DE _____ DE _____ DE 2026.

Altera a Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, para aumentar o rol de hipóteses de necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º A Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, passa a vigorar acrescida do seguinte Capítulo VI-A, com os arts. 28-A a 28-F:

"CAPÍTULO VI-A

DA CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA

Seção I — Da natureza da Contrapartida Urbanística

Art. 28-A A implantação, ampliação, modificação ou regularização de empreendimentos ou atividades sujeitos ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV ficará condicionada à execução de Contrapartida Urbanística pelo empreendedor, sob a forma de obrigação alternativa, conforme disposto neste Capítulo.

§ 1º A Contrapartida Urbanística consiste em obrigação alternativa de fazer ou de dar, conforme as exigências técnicas identificadas no EIV e no respectivo Termo de Ajustamento de Conduta, podendo:

I - consistir na execução direta, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras, serviços ou ações de mitigação ou compensação dos impactos identificados, incluindo medidas viárias, de mobilidade urbana, de infraestrutura, urbanísticas, ambientais, sociais ou de qualidade de vida; ou

II - consistir no recolhimento, em pecúnia, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, instituído pelos arts. 219 e seguintes da Lei Complementar nº 150/2019, ou ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, instituído pela Lei Municipal nº 6.935/2014, das parcelas correspondentes ao valor das medidas que não forem executadas diretamente; ou

III - combinar as duas modalidades anteriores, na forma do art. 28-C.

§ 2º A Contrapartida Urbanística é exigência distinta e adicional em relação a quaisquer outros tributos, taxas, preços públicos, contrapartidas urbanísticas de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou compensações ambientais incidentes sobre o empreendimento, com elas não se confundindo nem se compensando, salvo expressa disposição legal em contrário.

Seção II — Da base de cálculo

Art. 28-B O valor de referência para a apuração do piso da Contrapartida Urbanística será calculado mediante a aplicação do Custo Unitário Básico da Construção – CUB, padrão normal, categoria R8-N, com desoneração, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria

Anteprojeto (1470506) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 38

da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP, sobre a área total construída computável do empreendimento.

§ 1º Será adotado o valor do CUB-R8N vigente no mês da assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta a que se refere o art. 27 desta Lei.

§ 2º Quando a tipologia do empreendimento não comportar enquadramento pelo padrão R8-N, será adotado o padrão CUB divulgado pelo SINDUSCON-SP mais próximo das características construtivas do empreendimento, indicado fundamentadamente pelo órgão técnico competente.

§ 3º Para empreendimentos não edilícios ou cuja obra não envolva edificação, o valor de referência será calculado sobre o custo total da obra ou intervenção, conforme orçamento técnico apresentado pelo empreendedor e validado pela Comissão Técnica de que trata o art. 14 desta Lei.

Seção III — Do piso e do regime alternativo

Art. 28-C A Contrapartida Urbanística observará o piso de 2% (dois por cento) do valor de referência apurado nos termos do art. 28-B, sem teto máximo, observado o disposto neste artigo.

§ 1º Identificadas no EIV obras, serviços ou ações de mitigação ou compensação necessárias ao empreendimento, o empreendedor as executará diretamente, observado o seguinte:

I - se o valor estimado dessas obras, serviços ou ações alcançar ou superar o piso de 2% (dois por cento) do valor de referência, a Contrapartida Urbanística será cumprida integralmente pela execução direta, sem recolhimento aos fundos municipais;

II - se o valor estimado dessas obras, serviços ou ações for inferior ao piso de 2% (dois por cento) do valor de referência, o empreendedor as executará diretamente e recolherá, em pecúnia, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, a diferença até o piso.

§ 2º Não identificadas no EIV obras, serviços ou ações de mitigação ou compensação a executar, ou sendo o seu valor estimado igual a zero, o empreendedor recolherá ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, em pecúnia, o valor integral correspondente ao piso de 2% (dois por cento) do valor de referência.

§ 3º Nos casos previstos em regulamento em que o EIV for realizado na modalidade simplificada, conforme prevê o §3º do art. 30 desta lei, a Contrapartida Urbanística consistente no recolhimento em pecúnia tratada no presente artigo será destinada ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana.

§ 4º Sobre a parcela da Contrapartida Urbanística que exceder o piso de 2% (dois por cento) incidirá apenas a obrigação de fazer correspondente às obras, serviços ou ações tecnicamente necessárias identificadas no EIV, sem complementação em pecúnia.

Seção IV — Do conteúdo das medidas mitigadoras e compensatórias

Anteprojeto (1470506) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 39

PROTOCOLO E ARQUIVO
34v
80

Art. 28-D As obras, serviços e ações que integram a Contrapartida Urbanística poderão consistir, isolada ou conjuntamente, em medidas dos seguintes tipos, preferencialmente localizadas no entorno imediato do empreendimento ou na Área de Influência Direta ou Indireta definida no EIV:

I - medidas viárias e de mobilidade urbana, incluindo implantação de faixas de aceleração e desaceleração, áreas de embarque e desembarque, áreas de acumulação de veículos, sinalização horizontal e vertical, semaforização, ciclovias, ciclofaixas, calçadas acessíveis, paradas de transporte coletivo e adequações geométricas de interseções;

II - medidas urbanísticas, incluindo qualificação de espaços públicos, implantação ou requalificação de praças, parques e áreas verdes, recuperação de patrimônio histórico, cultural ou paisagístico e implantação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários;

III - medidas de infraestrutura urbana, incluindo ampliação de redes de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e telecomunicações;

IV - medidas ambientais, incluindo arborização urbana, plantio de espécies nativas, recuperação de áreas degradadas, instalação de sistemas de captação de águas pluviais e medidas de mitigação de impactos sonoros, atmosféricos e hídricos;

V - medidas sociais, incluindo provisão de unidades habitacionais de interesse social, doação de lotes urbanizados, contribuição a programas habitacionais municipais ou ações de promoção da inclusão socioterritorial, observado o disposto no art. 22, V, desta Lei.

Parágrafo único. A natureza das medidas será definida pela Comissão Técnica em função dos impactos identificados no EIV, podendo combinar tipos distintos para atender às exigências mitigatórias e compensatórias do empreendimento.

Seção V — Do recolhimento ao Fundo

Art. 28-E O recolhimento em pecúnia da Contrapartida Urbanística será feito, conforme o caso, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável ou ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, nos termos deste artigo.

§ 1º O recolhimento será efetivado integralmente, em parcela única, previamente à expedição do Alvará de Execução do empreendimento, ou, mediante autorização expressa da Comissão Técnica, em até 3 (três) parcelas mensais, sucessivas e atualizadas pelo IPCA-IBGE, sendo a primeira devida antes da expedição do Alvará de Execução.

§ 2º A expedição do Certificado de Conclusão da Obra ou do Habite-se ficará condicionada à comprovação do recolhimento integral da Contrapartida Urbanística em pecúnia e do cumprimento das obrigações de fazer.

Seção VI — Da integração com o Termo de Ajustamento de Conduta

Art. 28-F A Contrapartida Urbanística será formalizada no Termo de Ajustamento de Conduta de que trata o Capítulo VI desta Lei, que passará a contemplar, em capítulos próprios:

Anteprojeto (1470506) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 40

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CAMARA MUNICIPAL
35

I - as obrigações de fazer assumidas pelo empreendedor, com cronograma físico-financeiro, valor estimado de cada medida e prazos de execução;

II - as obrigações de dar, com indicação do valor a ser recolhido ao fundo municipal cabível, do prazo de recolhimento e da forma de pagamento;

III - as garantias oferecidas pelo empreendedor, na forma do art. 28 desta Lei;

IV - as penalidades aplicáveis em caso de inadimplemento, na forma do art. 25 desta Lei.

Parágrafo único. O Termo de Ajustamento de Conduta constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 27, § 4º, desta Lei.

" (NR)

Art. 2º O art. 30 da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 30. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV será dispensado quando:

I - o empreendimento exigir a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA e os conteúdos de análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, dispostos nesta lei, estejam contemplados no EIA/RIMA;

II - os empreendimentos forem de caráter temporários, de duração não superior a 90 (noventa) dias, sem prejuízo das demais exigências legais;

III - os empreendimentos e atividades relacionados no Anexo Único da presente lei forem de caráter público.

§ 1º A dispensa do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV nas hipóteses dos incisos I e II deste artigo somente ocorrerá com a deliberação favorável dos membros do Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes – ConCidade.

§ 2º A dispensa do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV na hipótese do inciso III deste artigo se opera de pleno direito, independentemente de qualquer manifestação ou deliberação do Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes – ConCidade.

§ 3º Nos casos indicados em regulamento, em que, pelo porte ou pelas características do empreendimento, se verifique de plano a ausência de impactos sociais, ambientais ou urbanísticos mais relevantes, o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV poderá ser realizado em modalidade simplificada, restringindo-se à análise dos impactos sobre a mobilidade urbana, a geração de tráfego e a demanda por transporte público, com a definição das respectivas medidas mitigatórias e compensatórias.

Art. 3º O Anexo Único da Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, passa a vigorar com a redação constante do Anexo desta Lei.

Art. 4º O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Anteprojeto (1470506) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 41

PROTOCOLO E ARQUIVO
35V
80

Art. 6º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes, ____ de _____ de 2026.

ANEXO

ANEXO ÚNICO DA LEI Nº 7.771, DE 4 DE ABRIL DE 2022 (com a redação dada por esta Lei)

EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES SUJEITOS AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Quando os empreendimentos ou atividades relacionados neste Anexo Único possuírem mais de uma condicionante, o enquadramento para elaboração do EIV deverá contemplar minimamente uma delas.

#	Empreendimento ou atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
1. EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS		
01	Condomínio multirresidencial	Terreno com área igual ou superior a 50.000 m² OU mais de 200 (duzentas) unidades residenciais
02	Empreendimento que crie densidade populacional acima de 600 (seiscentos) habitantes por hectare na vizinhança imediata	Independe de área ou número de unidades
03	Condomínio multirresidencial localizado em área especialmente protegida pela legislação ambiental e/ou que não seja servido por redes de água, coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia ou iluminação pública	Terreno com área igual ou superior a 10.000 m² OU mais de 200 (duzentas) unidades residenciais
2. EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS — ATACADISTAS		
04	Comércio atacadista — estabelecimentos de comércio atacadista, entrepostos, mercados, hortomercados, hipermercados, central de abastecimento e similares	Área construída igual ou superior a 10.000 m²
3. EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS — VAREJISTAS		
05	Comércio varejista — atividades de comércio em geral, centro de compras, lojas de departamentos, magazines, shoppings centers, mercados, hortomercados, supermercados, hipermercados, central de abastecimento, cooperativas de consumo e similares, armazéns, lojas de materiais de construção e similares, comércio de máquinas e equipamentos industriais, agropecuários e outros, tratores, barcos, lanchas, caminhões, ônibus e outros veículos novos e usados	Área construída igual ou superior a 7.500 m²
06	Concessionárias e estabelecimentos de venda ou aluguel de veículos e máquinas com pátio de exposição, manobra ou estacionamento operacional	Pátio com área igual ou superior a 2.000 m², independentemente da área construída
07	Estabelecimentos com serviço de atendimento drive-thru ou similar	3 (três) ou mais postos de atendimento veicular OU projeção estimada superior a 100 (cem) viagens veiculares no horário de pico, conforme metodologia técnica a ser definida em regulamento
4. EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS		

#	Empreendimento ou atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
08	Edifícios destinados à prestação de serviços ou mistos	Área total construída igual ou superior a 20.000 m²
09	Edifícios não residenciais, comerciais, de serviços, corporativos ou mistos, e demais empreendimentos não residenciais com estacionamento	Número total de vagas de estacionamento veicular igual ou superior a 150 (cento e cinquenta), excetuadas as vagas destinadas a carga e descarga, atendimento médico de emergência, segurança, motocicletas e bicicletas, observada a possibilidade de diferenciação por hierarquia viária em regulamento
10	Serviços de atendimento — oficinas mecânicas e elétricas, funilarias, pinturas e autosserviços especializados, postos para abastecimento de veículos e serviços de lubrificação, borracharia e similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
11	Serviços de atendimento — centro cultural, museu, biblioteca, salão de exposição, galerias de arte, pinacoteca, cinema, teatro, auditório, anfiteatro, salão para reuniões culturais e similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
12	Templos religiosos e salões para reuniões religiosas	Área construída igual ou superior a 2.500 m² OU capacidade declarada superior a 500 (quinhentas) pessoas
13	Casas de eventos, buffets, salões de festa e congêneres	Capacidade declarada superior a 300 (trezentas) pessoas OU área construída igual ou superior a 1.500 m²
14	Hospitais, clínicas, centros médicos, centros de diagnóstico, laboratórios, hospitais-dia e demais estabelecimentos de saúde com atendimento ambulatorial ou de internação	Capacidade para 100 (cem) leitos ou mais OU área construída igual ou superior a 5.000 m²
15	Edifícios destinados à prestação de serviços públicos com atendimento ao público em geral — repartições públicas, fóruns, postos de atendimento ao cidadão, agências previdenciárias, sedes administrativas e similares	Área construída igual ou superior a 3.000 m² OU capacidade declarada de atendimento simultâneo superior a 300 (trezentas) pessoas
16	Transportadoras e garagem de veículos de transportes coletivos ou de cargas	Terreno com área igual ou superior a 5.000 m²
17	Empreendimentos que utilizam ou estocam combustíveis	Independe da área ou da classificação do entorno
18	Centrais e terminais de carga, logística, armazéns, entrepostos e depósitos em geral	Área construída igual ou superior a 10.000 m²
19	Terminais de transporte coletivo	Área construída igual ou superior a 10.000 m²
20	Cemitérios, necrotérios, crematórios e similares	Independe
21	Cadeias, presídios, centros de detenção, unidades de reeducação de menores e similares	Independe
22	Aterros sanitários, processamento, tratamento e destino final de resíduos sólidos domiciliares, hospitalares e industriais, tóxicos ou perigosos, usinas de compostagem, usinas de incineração de resíduos, centrais de triagem de resíduos e similares	Independe
23	Estabelecimentos de lazer e diversão com atividade de música ao vivo ou mecânica	Área construída igual ou superior a 2.500 m² E horário de funcionamento que se estenda após as 22h

Anteprojeto (1470506) SEI 3530607.422.00007413/2026-36 / pg. 43

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL - PROTOCOLO E ARQUIVO - CAIXA
36v
8

#	Empreendimento ou atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
24	Hotéis, apart-hotéis e resorts	Número de quartos superior a 500 (quinhentos)
25	Obras de arte especial — viadutos, pontes, túneis, passagens de nível e similares	Independe
26	Aeroporto	Independe
27	Hangar, heliponto e prestação de serviços de táxi aéreo	Independe
28	Praças de pedágio	Independe
5. EMPREENDIMENTOS DE SERVIÇOS		
29	Serviços de atendimento — restaurantes, pizzarias, churrascarias e similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
30	Serviços de atendimento — academias de ginástica, cursos de idioma, dança, música, yoga e similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
31	Serviços de atendimento — estabelecimentos de ensino infantil, parque infantil, creche, berçário e ensino fundamental; estabelecimentos de ensino médio, técnico, profissionalizante e cursos preparatórios; ensino superior e especialização	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
32	Locais destinados à prática de exercício físico ou esporte, com quadras cobertas, ginásios poliesportivos, áreas de prática indoor ou similares	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
33	Complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos, com quadras cobertas ou não e similares	Terreno com área igual ou superior a 50.000 m²
34	Empreendimentos com uso destinado a esporte e lazer — parques temáticos, autódromos, kartódromos, estádios e similares	Terreno com área igual ou superior a 50.000 m²
6. EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS		
35	Empreendimentos industriais situados a uma distância de até 200 m de áreas residenciais	Área construída igual ou superior a 2.500 m²
36	Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, independentemente de sua classificação de potencial poluidor e de sua localização zonal	Área construída igual ou superior a 20.000 m²
37	Atividade de apoio à extração mineral	Independe
38	Beneficiamento de minérios	Independe
7. LOTEAMENTOS		
39	Loteamentos, conjuntos habitacionais ou similares	Acima de 1.000 (mil) lotes ou unidades OU 70 ha (setenta hectares) de área total de terreno
8. ATIVIDADES RELACIONADAS NO ART. 2º DA RESOLUÇÃO CONAMA Nº 001, DE 23 DE JANEIRO DE 1986 (EIA/RIMA)		
40	Estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento	I — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986

#	Empreendimento ou atividade	Parâmetros de obrigatoriedade
41	Ferrovias	II — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
42	Portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos	III — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
43	Aeroportos, conforme definidos pelo inciso 1, artigo 48, do Decreto-Lei nº 32, de 18.11.1966	IV — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
44	Oleodutos, gasodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários	V — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
45	Linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230 kV	VI — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
46	Obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos — barragens para fins hidrelétricos acima de 10 MW, de saneamento ou de irrigação; abertura de canais para navegação, drenagem e irrigação; retificação de cursos d'água; abertura de barras e embocaduras; transposição de bacias; diques	VII — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
47	Extração de combustível fóssil (petróleo, xisto, carvão)	VIII — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
48	Extração de minério, inclusive os da classe II, definidos no Código de Mineração	IX — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
49	Aterros sanitários, processamento e destino final de resíduos tóxicos ou perigosos	X — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
50	Usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10 MW	XI — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
51	Complexo e unidades industriais e agroindustriais (petroquímicos, siderúrgicos, cloroquímicos, destilarias de álcool, hulha, extração e cultivo de recursos hídricos)	XII — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
52	Distritos industriais e zonas estritamente industriais (ZEIs)	XIII — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
53	Exploração econômica de madeira ou de lenha, em áreas acima de 100 hectares ou menores, quando atingir áreas significativas em termos percentuais ou de importância do ponto de vista ambiental	XIV — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
54	Projetos urbanísticos, acima de 100 ha ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes	XV — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986
55	Qualquer atividade que utilize carvão vegetal, em quantidade superior a 10 (dez) toneladas por dia	XVI — sujeição em razão da matéria, conforme a Resolução CONAMA nº 001/1986

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
37v
(8)

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

Gabinete do Procurador-Geral do Município - Dr. Filipe Hermanson

PARECER

Vistos.

Em complementação ao parecer n. 1470243, entendo que a minuta de anteprojeto de lei (1470506), não apresenta **ilegalidade ou inconstitucionalidade formal ou material, razão pela qual a aprovo.**

Mogi das Cruzes, na data da assinatura digital.

Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho

Procurador-Geral do Município

OAB/SP 272.882

Documento assinado eletronicamente por **Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho**, **Procurador-Geral do Município**, em 03/07/2026, às 17:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/rasaopaulo/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **1516258** e o código CRC **8A138F77**.

Referência: Processo nº 3530607.422.00007413/2026-36 SEI nº 1516258

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
38
80

COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Ref. Projeto de Lei nº 117/2026.

Autoria: Prefeita Municipal

Assunto: Altera a Lei n° 7.771/2022, tendo por finalidade aumentar o rol de hipóteses de necessidades de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

À Procuradoria Jurídica,

Nos termos do §1º, inciso I, do artigo 38 da Resolução nº 05/2001 (Regimento Interno da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes), com redação dada pela Resolução nº 34, de 11 de julho de 2019, exarar parecer no prazo de 5 (cinco) dias úteis, com relação às questões jurídicas apresentadas na propositura legislativa.

C.P.J.R., em 14 de julho de 2026.

IDUIGUES FERREIRA MARTINS
Presidente da Comissão de Justiça e Redação

FOLHA DE DESPACHO

PARECER JURÍDICO Nº 113/2026

PROJETO DE LEI Nº 117/2026

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 117/2026. INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO. ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 7.771, DE 4 DE ABRIL DE 2022. ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV. CRIAÇÃO DE CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA. MODIFICAÇÃO DAS HIPÓTESES DE EXIGÊNCIA, DISPENSA E MODALIDADE SIMPLIFICADA DO EIV. DIREITO URBANÍSTICO E PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE ARTIFICIAL. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL. ARTIGOS 23, INCISOS VI E IX, 24, INCISOS I E VI, 30, INCISOS I, II E VIII, E 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. INICIATIVA ADEQUADA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO. ESTATUTO DA CIDADE. ARTIGOS 2º, INCISOS II E XIII, 36 A 38 E 43 DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001. GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE. ARTIGOS 180, INCISO II, 181 E 191 DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO. NECESSIDADE DE AUDIÊNCIA PÚBLICA E DE EFETIVA PARTICIPAÇÃO POPULAR ANTES DA DELIBERAÇÃO FINAL. APROVAÇÃO SEM A PRÉVIA PARTICIPAÇÃO POPULAR QUE COMPROMETERÁ FORMALMENTE A INTEGRALIDADE DA PROPOSIÇÃO. ARTIGO 5º DO PROJETO. CLÁUSULA GENÉRICA DE REVOGAÇÃO. INCOMPATIBILIDADE COM O ARTIGO 9º DA LEI COMPLEMENTAR FEDERAL Nº 95/1998. NECESSIDADE DE SUPRESSÃO OU INDICAÇÃO EXPRESSA DOS DISPOSITIVOS REVOGADOS. PRECEDENTES DA PROCURADORIA. PARECERES Nº 4/2024, Nº 134/2025, Nº 155/2025 E Nº 176/2025. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS: TJSP, ADI Nº 2103283-44.2019.8.26.0000 E ADI Nº 2046374-16.2018.8.26.0000. LEGISLAÇÃO EMPREGADA: CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ARTIGOS 23, VI E IX, 24, I E VI, 30, I, II E VIII, E 182; CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO, ARTIGOS 180, II, 181 E 191; LEI FEDERAL Nº 10.257/2001, ARTIGOS 2º, II E XIII, 36 A 38 E 43; LEI COMPLEMENTAR FEDERAL Nº 95/1998, ARTIGO 9º; LEI MUNICIPAL Nº 7.771/2022; LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, ARTIGOS 79, PARÁGRAFO ÚNICO, E 80, § 1º, INCISOS IV E V.

I – RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 117/2026, de autoria da Excelentíssima Senhora Prefeita Municipal Mara Piccolomini Bertaiolli, encaminhado a esta Casa por meio da Mensagem GP nº 129/2026, com a finalidade de alterar a Lei Municipal nº 7.771, de 4 de abril de 2022, que disciplina o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV no Município de Mogi das Cruzes. A proposição acrescenta o Capítulo VI-A à lei vigente, instituindo a denominada Contrapartida Urbanística;

modifica as hipóteses de dispensa e de realização simplificada do EIV; e substitui integralmente o Anexo Único que relaciona os empreendimentos e atividades sujeitos ao estudo.

A Mensagem do Poder Executivo foi juntada às fls. 1/4 e o texto do Projeto de Lei, acompanhado do respectivo Anexo Único, às fls. 5/14. Às fls. 15/24 constam a manifestação técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, os dados utilizados para justificar a alteração dos parâmetros residenciais, os despachos administrativos e a minuta inicial do anteprojeto. Às fls. 25/41 foram juntados pareceres jurídicos da Procuradoria-Geral do Município, nos quais se registrou divergência acerca da obrigatoriedade de prévia deliberação do Conselho Municipal da Cidade - ConCidade e de realização de audiência pública. Às fls. 42/60 constam os despachos subsequentes, a versão final do anteprojeto, nova manifestação da Procuradoria-Geral do Município e a aprovação jurídica da minuta encaminhada a esta Casa.

FOLHA DE DESPACHO

Embora o processo administrativo contenha manifestações divergentes sobre o rito participativo, não se identifica, nos documentos encaminhados, comprovação de que tenha sido realizada audiência pública previamente ao envio da proposição à Câmara Municipal.

É o relatório.

II) FUNDAMENTAÇÃO

II.1. DA TÉCNICA LEGISLATIVA E DA REDAÇÃO

A proposição observa, em linhas gerais, a estrutura e a articulação exigidas pela Lei Complementar Federal nº 95/1998. Há, contudo, alguns ajustes recomendados.

O artigo 5º contém a fórmula genérica "Ficam revogadas as disposições em contrário". Contudo, o artigo 9º da Lei Complementar Federal nº 95/1998 determina que a cláusula de revogação enumere expressamente as leis ou disposições legais revogadas. Por isso, havendo dispositivos específicos, eles deverão ser expressamente indicados e, caso não exista dispositivo determinado a ser revogado, recomenda-se a supressão integral do artigo 5º, com a consequente renumeração do artigo subsequente.

Também se recomenda correção redacional na ementa legislativa, a qual pode ser aperfeiçoada, pois a proposta não apenas amplia hipóteses de exigência do EIV, mas cria a Contrapartida Urbanística e modifica hipóteses de dispensa e de estudo simplificado. Recomenda-se, desta forma, a seguinte redação:

> *"Altera a Lei nº 7.771, de 4 de abril de 2022, para disciplinar a Contrapartida Urbanística, modificar as hipóteses de exigência, dispensa e realização simplificada do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e dar outras providências."*

FOLHA DE DESPACHO

II.2. DA COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL E INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO

A matéria insere-se no campo do direito urbanístico e da proteção do meio ambiente artificial. A Constituição Federal atribui competência comum aos entes federativos para proteger o meio ambiente e combater a poluição, bem como para promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, nos termos do artigo 23, incisos VI e IX. O artigo 24, incisos I e VI, estabelece competência legislativa concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal para tratar de direito urbanístico e proteção ambiental. Aos Municípios cabe legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual e promover o adequado ordenamento

territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme artigo 30, incisos I, II e VIII, da Constituição Federal.

Além disso, o artigo 182 da Constituição Federal confere ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano. No mesmo sentido, o artigo 36 do Estatuto da Cidade determina que lei municipal defina os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, sujeitos à elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança como condição para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento. Os artigos 37 e 38 da mesma lei estabelecem o conteúdo mínimo do estudo e a coexistência entre EIV e estudo de impacto ambiental.

O Município possui, portanto, competência para disciplinar os critérios de incidência do EIV, as medidas mitigadoras e compensatórias e as consequências urbanísticas do licenciamento. Não se verifica invasão das competências privativas previstas nos artigos 21 e 22 da Constituição Federal.

Ainda, a proposição é de iniciativa da Chefe do Poder Executivo. Trata-se de matéria que repercute diretamente na organização e no funcionamento da Administração Municipal, razão pela qual a iniciativa do Poder Executivo mostra-se adequada, inclusive à luz do artigo 80, § 1°, incisos IV e V, da Lei Orgânica do Município.

II.3. DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, FEDERAL E ESTADUAL EXISTENTE

No plano federal, como antes mencionado, os artigos 36 a 38 da Lei n° 10.257/2001 não esgotam os parâmetros locais de incidência do EIV, mas remetem à lei municipal a definição dos empreendimentos e atividades sujeitos ao instrumento. A proposta, portanto, possui natureza suplementar e não reproduz inutilmente a legislação federal. No plano estadual, os artigos 180 e 181 da

FOLHA DE DESPACHO

Constituição do Estado de São Paulo reconhecem a competência municipal para estabelecer normas de zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas, desde que observada a participação comunitária e as diretrizes do Plano Diretor.

No âmbito municipal, a matéria já é disciplinada pela Lei nº 7.771/2022, justamente objeto da alteração proposta.

II.4. DA ANÁLISE DE CONSTITUCIONALIDADE MATERIAL DA DISCIPLINA PROPOSTA

Falando dos pontos principais do PL em análise, a criação da **contrapartida urbanística**, sob a forma de obrigação alternativa de fazer ou de dar, é juridicamente defensável, desde que mantenha vínculo efetivo com os impactos identificados, observe critérios legais objetivos e respeite os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa do Poder Público. A execução da futura lei deverá preservar esse nexo, especialmente na aplicação do piso previsto no artigo 29-C, evitando que o recolhimento se converta em exigência meramente arrecadatória.

A previsão de dispensa do EIV para empreendimentos públicos e de modalidade simplificada, por sua vez, constitui opção de política urbana inserida na competência legislativa municipal. A regulamentação não poderá, contudo, criar dispensas adicionais não previstas em lei nem afastar o conteúdo essencial do instrumento definido pelos artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade.

Já o ponto central, como o processo administrativo que originou o PL já demonstrou, está na necessidade de **participação popular prévia** em alterações legislativas de natureza urbanística, como esta que está sob análise. Verifica-se que a legislação pátria privilegia amplamente esta participação. O artigo

FOLHA DE DESPACHO

180, inciso II, da Constituição do Estado de São Paulo estabelece que, no estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão a participação das entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes; o artigo 191, por sua vez, determina que a preservação e a melhoria do meio ambiente natural e artificial sejam providenciadas com a participação da coletividade.

Ainda, o Estatuto da Cidade adota a gestão democrática como diretriz geral da política urbana, mediante a participação da população e de associações representativas na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Também prevê a audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, além de incluir debates, audiências e consultas públicas entre os instrumentos da gestão democrática.

Vejamos que o artigo 40, § 4°, do Estatuto da Cidade prevê expressamente audiências públicas para elaboração e fiscalização do Plano Diretor. O Projeto de Lei n° 117/2026 embora não altere formalmente o Plano Diretor, não afasta diretamente a incidência do artigo 180, inciso II, da Constituição Estadual, pois a proposição modifica de maneira substancial a disciplina do desenvolvimento urbano, o regime de licenciamento, os parâmetros de exigência do EIV e as obrigações impostas aos empreendimentos.

O processo administrativo contém parecer jurídico que defende a dispensa da audiência pública porque a proposta teria caráter predominantemente protetivo, ampliando controles urbanísticos em vez de flexibilizá-los. A distinção é relevante, mas não parece suficiente para afastar a participação popular. A Constituição Estadual não limita o dever participativo às leis permissivas

FOLHA DE DESPACHO

ou desregulamentadoras. Além disso, mesmo normas protetivas podem afetar de forma intensa proprietários, empreendedores, moradores, entidades comunitárias e a distribuição territorial de equipamentos, obras e investimentos públicos.

Desta forma, em consonância ao primeiro parecer jurídico proferido no PA que originou esta propositura (fls. 20 verso/23), esta Procuradoria entende necessária a realização de audiência pública prévia à aprovação da lei, à qual deve ser conferida publicidade adequada, disponibilização prévia do texto e dos estudos técnicos, possibilidade real de manifestação da população e registro das contribuições recebidas. A aprovação definitiva sem essa etapa, porém, sujeitará a integralidade da lei a questionamento por inconstitucionalidade formal.

A mera deliberação prévia do Conselho Municipal da Cidade - ConCidade não substitui a exigência legal de participação popular através de audiência pública.

A orientação ora proposta é, inclusive, coerente com os precedentes istitucionais desta Procuradoria. No Parecer nº 4/2024, relativo ao Projeto de Lei nº 251/2023, que tratava de ordenamento territorial, uso e ocupação do solo e regulamentação urbanística municipal, exigiu-se a comprovação da realização de audiências públicas e da efetiva participação popular, com fundamento nos artigos 180, inciso II, e 181 da Constituição Estadual.

No Parecer nº 134/2025, referente ao Projeto de Lei nº 153/2025, que alterava o Programa Mogi Mais Viva e flexibilizava regras para utilização de grafite em estabelecimentos privados, reconheceu-se a possível natureza urbanística da matéria e a necessidade de audiência pública. O Parecer nº 176/2025, relativo ao Projeto de Lei nº 210/2025, considerou necessária a realização de estudo técnico e de audiências públicas para política municipal de incentivo à utilização de telhados brancos e superfícies refletivas, embora se tratasse de medida de finalidade ambiental e protetiva. Esse último precedente demonstra que o caráter protetivo da

FOLHA DE DESPACHO

norma, isoladamente, não tem sido considerado suficiente para afastar a participação popular.

Também reforçam essa compreensão os Pareceres nº 57/2024 e nº 155/2025, relativos ao Plano Diretor de Turismo, que valorizaram a realização de audiência e consulta pública como elementos de regularidade da proposição.

No plano jurisprudencial, o Tribunal de Justiça de São Paulo tem reiteradamente reconhecido a relevância da participação popular na formação de normas urbanísticas, podendo ser citadas, entre outras, a ADI nº 2103283-44.2019.8.26.0000, mencionada no Parecer nº 176/2025, e a ADI nº 2046374-16.2018.8.26.0000, julgada pelo Órgão Especial do TJSP.

FOLHA DE DESPACHO

III – CONCLUSÃO

Dessa forma, sob o aspecto jurídico, entendemos que o presente Projeto de Lei não apresenta vício de constitutcionalidade em seus dispositivos; contudo, a ausência de comprovação da realização de audiência pública acarreta vício formal, que prejudica a tramitação da propositura e gera grande risco de propositura de Ação Direta de Inconstitucionalidade em caso de aprovação da lei.

Recomenda-se, desta forma, que as Comissões Permanentes desta Casa promovam o retorno dos autos à Prefeitura, a fim de suprir esta exigência legal.

Sem prejuízo, recomenda-se, ainda, a apresentação de emenda para alterar ou suprimir o artigo 5º do projeto, que contém cláusula genérica de revogação e adequação da sua ementa, na forma proposta.

Cumprida a audiência pública e promovidos os ajustes de técnica legislativa, a proposta poderá ser objeto de apreciação pelas Comissões Permanentes desta Casa, bem como pelos Nobres Vereadores que, para sua aprovação, dependerão do voto da maioria dos Senhores Vereadores presentes à Sessão em que a matéria for discutida, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 79 da Lei Orgânica do Município.

Ressalta-se o caráter meramente orientativo deste parecer.

Era o que tínhamos a manifestar.

PJ, 11 de agosto de 2026.

DÉBORAH MORAES DE SÁ
PROCURADORA LEGISLATIVA

FOLHA DE DESPACHO

De acordo.

ANDRÉ DE CAMARGO ALMEIDA
PROCURADOR LEGISLATIVO CHEFE