



Araçariguama, 24 de maio de 2021.

Ofício nº 144/2021 – GP

Senhor Presidente,

Venho por meio deste, solicitar os bons préstimos à Vossa Excelência, apresentar para apreciação e votação do seguinte projeto de lei complementar;

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 24 DE MAIO DE 2021.** “Institui o Instrumento Jurídico Urbanístico da Contrapartida, e dá outras providências.”

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para apresentar meus cordiais cumprimentos.

  
**RODRIGO DE ANDRADE**  
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor  
**PAULO HENRIQUE SANCHES VOLCOV**  
DD. Presidente da Câmara de Araçariguama

**C. M. ARAÇARIGUAMA - SP**  
**PROTOCOLO Nº 3381/2021**  
**EM 26 / 04 / 2021**  
**HORA: 09:22**

ASS.: 

**Guiomar Lucas Rodrigues**  
Assistente Legislativo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇARIGUAMA



Araçariçuama, 24 de maio de 2021.

**MENSAGEM Nº 258/2021**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 24 DE MAIO DE 2021.**

Senhor Presidente,

Tenho a honra de apresentar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que Institui o Instrumento Jurídico Urbanístico da Contrapartida, e dá outras providências.

Considerando que os empreendimentos podem gerar impactos relativos ao adensamento populacional; à demanda das redes de água, esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, coleta e disposição final de resíduos sólidos e líquidos; ao uso e ocupação do solo, na área de vizinhança; à valorização ou desvalorização dos imóveis próximos e afetados pelo empreendimento ou atividade; aos sistemas de mobilidade e transporte, incluindo entre outros: tráfego gerado, acessibilidade (calçadas e passeios públicos), acessos e estacionamentos de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, demanda por transporte público; demanda por equipamentos institucionais públicos e privados como escolas, unidades de saúde, de assistência social e equipamentos de lazer, conforme o caso; à ventilação e iluminação de áreas públicas e privadas; às paisagens urbanas e patrimônios natural e cultural; à poluição sonora e do ar; necessidade de comércios e serviços; além de impactos socioeconômicos, entre outros.

O Instrumento Jurídico Urbanístico da Contrapartida visa estabelecer o conjunto de ações necessárias à compensação mitigatória dos impactos dos Empreendimentos situados no Município de Araçariçuama.

A Contrapartida, uma vez comprovada a sua necessidade, deverá ser cumprida pelo proprietário/empreendedor em execução de obras ou serviços necessários a compensação mitigatória do empreendimento, ou seu equivalente em pecúnia, em parte ou no todo, quando da impossibilidade em se atender parcial ou integralmente, através de obras ou serviços necessários à mitigação dos impactos do empreendimento.

Cabe salientar, que a Contrapartida, uma vez apurada com base nas ações necessárias para a mitigação dos impactos do empreendimento, não poderá ultrapassar o limite fixado de 5% (cinco por cento) do valor da construção do empreendimento, considerando para fins de cálculo o Custo Unitário Básico (CUB) para o m<sup>2</sup> (metro quadrado) de construção (residencial ou comercial), publicado pelo SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, ou outra base de cálculo oficial que vier a substituí-lo considerando, para tanto, o último Boletim publicado.

Ademais, a Contrapartida se materializará através de Termo de Compromisso para o seu cumprimento, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, como condição de procedibilidade dos demais atos administrativos





necessários ao início do processo de aprovação e licenciamento visando à implantação de seu empreendimento.

Outrossim, o pagamento da Contrapartida poderá ser aplicado prioritariamente, enquanto houver necessidade no bairro da obra ou do empreendimento, a critério da Administração Pública, conforme o art. 6º do presente projeto.

Ante o exposto, considerando que se trata de medida política-administrativa, tenho a grata satisfação de levar ao conhecimento de Vossa Excelência este importante Projeto de Lei Complementar para avaliação, discussão e aprovação por essa Egrégia Casa de Leis.

Por derradeiro, aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência os meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**RODRIGO DE ANDRADE**  
Prefeito do Município

Ao Excelentíssimo Senhor  
**PAULO HENRIQUE SANCHES VOLCOV**  
DD. Presidente da Câmara de Araçariguama



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 24 DE MAIO DE 2021.

“Institui o Instrumento Jurídico Urbanístico da Contrapartida, e dá outras providências.”

**RODRIGO DE ANDRADE**, Prefeito de Araçariguama, localizada no Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica Municipal, apresenta o presente Projeto de Lei Complementar:

**Art. 1º** Fica instituído por esta Lei Complementar o Instrumento Jurídico Urbanístico da Contrapartida entendida como o conjunto de ações necessárias à compensação mitigatória dos impactos dos Empreendimentos no território municipal.

**Parágrafo único.** A Contrapartida, uma vez comprovada a sua necessidade, deverá ser cumprida pelo proprietário/empreendedor em execução de obras ou serviços necessários a compensação mitigatória do empreendimento, ou seu equivalente em pecúnia, em parte ou no todo, quando da impossibilidade em se atender parcial ou integralmente, através de obras ou serviços necessários à mitigação dos impactos do empreendimento.

**Art. 2º** O valor correspondente da Contrapartida, uma vez apurado, com base nas ações necessárias para a mitigação dos impactos do empreendimento, não poderá ultrapassar o limite fixado de 5% (cinco por cento) do valor da construção do empreendimento, considerando para fins de cálculo o Custo Unitário Básico (CUB) para o m<sup>2</sup> (metro quadrado) de construção (residencial ou comercial), publicado pelo SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, ou outra base de cálculo oficial que vier a substituí-lo considerando, para tanto, o último Boletim publicado.

§ 1º A Contrapartida constitui obrigação a ser adimplida pelo proprietário/empreendedor, para assegurar o desenvolvimento com sustentabilidade, responsabilidade e qualidade, atendendo, assim, a função social da propriedade, nos termos do § 2º do art. 182 da Constituição Federal.

§ 2º A Contrapartida deverá ser cumprida pelo proprietário/empreendedor em pecúnia ou seu equivalente em execução de obras ou serviços de interesse público ou social.

§ 3º Caracterizada a Contrapartida, o seu adimplemento independerá das ações e intervenções necessárias para sanarem exigências de Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV ou as interferências no sistema viário de circulação e transporte, decorrentes do Polo Gerador de Tráfego – PGT e dos efeitos dos empreendimentos considerados de impacto.





**Art. 3º** Os empreendimentos novos, a ampliação de empreendimentos existentes e as atividades sujeitas ao disposto no art. 1º desta Lei, são aqueles que se enquadram nos seguintes critérios:

- I. empreendimentos localizados em áreas iguais ou superiores a 5.000 m²;
- II. empreendimentos que possuam área construída igual ou superior a 10.000 m²;
- III. edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 3.000 m²;
- IV. edificações não residenciais com área de estacionamento para veículos igual ou superior a 5.000 m² ou com mais de 400 vagas de estacionamento de veículos;
- V. edificações que se destinem ao uso misto e que possuam área construída destinada ao uso não residencial igual ou maior que 3.000 m²;
- VI. empreendimentos destinados ao uso misto com área construída superior a 10.000 m²;
- VII. empreendimentos que se destinem ao uso residencial e possuam mais de 120 (cento e vinte) unidades habitacionais;
- VIII. empreendimentos geradores de fluxos significativos de pessoas e veículos;
- IX. atividades desenvolvidas no meio urbano causadoras de poluição visual, sonora ou que causem possíveis emissões químicas e radioativas;
- X. empreendimentos e atividades de grande e de médio porte propostos em área de maior sensibilidade, ou próximos a estas, como os sítios históricos e locais de especial interesse ambiental;
- XI. linhas e torres de alta tensão, transformadores, torres e estações de telefonia celular e rádio;
- XII. sistemas de tratamento de esgotos, aterros sanitários, estações de abastecimento de água, aterro de inertes e de resíduos de construção civil;
- XIII. todas as reuniões ou eventos temporários, de caráter sócio cultural, esportivos e comerciais, por período determinado ou não, que inclua instalações, shows, feiras comerciais, eventos culturais e esportivos, pavilhões, feiras livres fora das vias públicas, dentre outras, licenciáveis para público igual ou superior a 500 pessoas por dia;
- XIV. empreendimentos que gerem impactos cumulativos, ou seja, aqueles em que os novos impactos se somam a outras atividades existentes, agregando escala e avolumando os efeitos na região de sua implantação;
- XV. todos os empreendimentos logísticos (armazéns, depósitos, centros de distribuição e outros);
- XVI. todos os empreendimentos a serem construídos num raio de 2.000 m, bem como se localizadas na zona de influência das ZM - Zona Mista e de ZI - Zona Industrial, em vista da fragilidade solo e de condições de riscos ambientais.

**Art. 4º** Definido o teor da Contrapartida, o proprietário/empreendedor deverá apresentar Termo de Compromisso para o seu cumprimento, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, como condição de procedibilidade dos demais atos administrativos necessários ao início do processo de aprovação e licenciamento visando à implantação de seu empreendimento.



**Parágrafo único.** Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial, para que a Administração Municipal promova as medidas judiciais cabíveis contra o proprietário/empreendedor.

**Art. 5º** As unidades responsáveis pela execução dos atos relativos ao processo de aprovação do empreendimento deverão observar as seguintes diretrizes:

- I. impacto de valorização;
- II. respeito à legislação municipal, estadual e federal correlata, em especial pertinente à sustentabilidade, mobilidade urbana e ao meio ambiente;
- III. a impossibilidade de isenção ou renúncia da Contrapartida em relação a qualquer empreendimento ou atividade.

**Art. 6º** O pagamento da Contrapartida poderá ser aplicado prioritariamente, enquanto houver necessidade no bairro da obra ou do empreendimento, a critério da Administração Pública, tais como:

- I. ampliação da malha viária;
- II. execução de viadutos, pontes e túneis;
- III. implantação de semáforos inteligentes;
- IV. aquisição ou doação de áreas para remoção de famílias moradoras em áreas irregulares;
- V. recuperação de áreas ambientalmente degradadas;
- VI. implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, parques municipais, bem como construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- VII. execução ou ampliação de obras de infraestrutura;
- VIII. aquisição ou doação de terreno para atendimento das demandas a serem geradas pelo empreendimento e/ou execução de parques para melhor qualidade de vida da cidade;
- IX. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais, considerados de valor paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
- X. construção de empreendimentos de interesse socioambiental;
- XI. outras intervenções correlatas, a critérios da Administração Municipal.

**Art. 7º** O cálculo, o adimplemento, a forma e demais especificações, bem como eventuais casos omissos serão objeto de consulta e análise específica junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento, Meio Ambiente e Agricultura, para verificação da sua compatibilidade e inserção urbana, bem como da necessidade de elaboração de novos critérios que serão disciplinados pelo instrumento legal.



**Parágrafo único.** Todas as obras e empreendimentos que estejam em andamento, por ocasião da edição desta Lei Complementar, poderão ser contempladas com o requerido na presente Lei.

**Art. 8º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Araçariquama, 24 de maio de 2021.

**RODRIGO DE ANDRADE**  
Prefeito do Município