



Araçariçuama, 31 de Maio de 2022.

**Ofício nº 076/2022 - GP**

**Senhor Presidente,**

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

- **PROJETO DE LEI Nº 016 DE 31 DE MAIO DE 2022**, que 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 Municipal de Araçariçuama.**



**MENSAGEM Nº 319/2022**

**PROJETO DE LEI Nº 016 , DE 31 DE MAIO DE 2022.**

**Senhor Presidente,**

Tenho a honra de apresentar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei 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 comércio 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 Araçariguama.

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 para avaliação, discussão e aprovação por essa Egrégia Casa de Leis.

Nesta oportunidade renovo a V. Exa. e aos seus ilustres pares, votos de estima e consideração.

**RODRIGO DE ANDRADE**  
**Prefeito do Município**

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



**PROJETO DE LEI Nº 016, DE 31 DE MAIO DE 2022.**

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

**RODRIGO DE ANDRADE**, Prefeito do Município de Araçariguama, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica instituído por esta Lei 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 cumprimento independerá das ações e intervenções necessárias para sanarem exigências de Estudo de Impacto de Vizinhança – 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.

§ 4º Para mensuração da porcentagem da contrapartida dos empreendimentos, será utilizada a base mencionada no *caput* deste artigo, e caberá a apresentação do projeto com a metragem total a ser implantado.

§ 5º Em casos específicos, conforme dispõe o art. 3º, inciso I desta lei, deverão ser analisados pela Comissão Técnica de Controle Urbanístico (CTCU), devido às construções ocorrerem apenas após o TVO (Termo de Verificação de Obra).

**Art. 3º** Ficam sujeitos ao disposto no art. 1º desta Lei, os empreendimentos novos, a ampliação de empreendimentos existentes e as atividades sujeitas que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização, possam ser geradores de impacto significativo no seu entorno:

- I. parcelamentos do solo de qualquer natureza;
- II. autorização de controle de acesso de loteamentos (contrapartida em área total construída);
- III. empreendimentos residenciais, com área de terreno superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), ou com número de unidades superior a 200 (duzentas), ou com área construída superior à 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);
- IV. empreendimentos de caráter industrial, com área construída superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- V. empreendimentos comerciais e prestação de serviços, com uso incomodo a vizinhança e geradores de incomodo de trafego (GIT), concomitantemente, conforme disposto na Lei de parcelamento de uso e ocupação do solo vigente.



**Art. 4º** As propostas de contrapartida serão indicadas pela Comissão Técnica de Controle Urbanístico (CTCU) e depois de submetidas ao Secretário de Planejamento, Desenvolvimento, Meio Ambiente e Agricultura, para validação junto ao Prefeito Municipal, e elaboração de Decreto específico indicando as contrapartidas e prazo para a sua execução.

§ 1º A elaboração de projeto, planilha, memorial descritivo e outras especificações da contrapartida, poderão ser realizadas pelo município, podendo ser contratada empresa especializada para tal elaboração ou fornecidas pelo proprietário/empreendedor.

§ 2º No caso de condomínio industrial, o mesmo deverá seguir lei específica para tal contrapartida.

**Art. 5º** A composição da Comissão Técnica de Controle Urbanístico (CTCU), incluirá membros das seguintes secretarias e departamento:

- I. Planejamento, Desenvolvimento, Meio Ambiente e Agricultura;
- II. Meio Ambiente;
- III. Assuntos Jurídicos;
- IV. Indústria, Comércio e Relação do Trabalho;
- V. Governo;
- VI. Orçamento, Finanças e Contabilidade.

**Parágrafo único.** A Comissão Técnica de Controle Urbanístico (CTCU), por meio de ofício solicitará à Câmara Municipal de Araçariguama, um representante do poder legislativo, para participar de reunião, informando o local, o dia e hora marcada.

**Art. 6º** 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.

§ 1º O Termo de Compromisso é o documento obrigatório para a obtenção de Alvará de Aprovação ou Certidão de Viabilidade de empreendimento e a

demonstração do seu cumprimento será requisito para o Habite-se ou Termo de Recebimento de Obras do empreendimento.

§ 2º 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.

§ 3º Os Termos de Compromisso serão publicados no IOMA - Imprensa Oficial da Prefeitura do Município de Araçariquama, ficando disponível para consulta de qualquer interessado.

§ 4º Após a emissão do Termo de Compromisso definindo as contrapartidas exigidas, será vedada a quaisquer órgãos da administração pública municipal, direta ou indireta, a exigência de novas medidas de mitigação ou contrapartidas para compensações adicionais, salvo nos casos de fatos novos não conhecidos anteriormente, que o justifique a aprovação pela CTCU – Comissão Técnica de Controle Urbanístico.

**Art. 7º** 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. impossibilidade de isenção ou renúncia da Contrapartida em relação a qualquer empreendimento ou atividade, salvo análise de entidades sem fins lucrativos, perante documentação analisada pela Comissão Técnica de Controle Urbanístico (CTCU).

**Art. 8º** O pagamento da Contrapartida poderá ser aplicado prioritariamente, enquanto houver necessidade no bairro da situação 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 na 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.

**Parágrafo único.** As obrigações instituídas em TCRA (Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental), não isenta o proprietário/empreendedor de eventual “Contrapartida Ambiental”, ao qual observará Lei Complementar nº 168, de 29 de setembro de 2021 (Código Ambiental do Município).

**Art. 9º** Fica instituído o Fundo Municipal da Contrapartida Urbanística, cuja receita será formada pelos recursos oriundos da outorga onerosa do Instrumento Jurídico, ligadas ao desenvolvimento urbano do município.

§ 1º As receitas descritas nos incisos do art. 8º desta lei, serão depositadas em conta específica do Fundo, mantida em instituição financeira oficial, instalada no município.

§ 2º As disposições pertinentes ao Fundo Municipal da Contrapartida Urbanística, não citadas nesta Lei, serão regulamentadas por decreto do Poder Executivo.

**Art. 10.** 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, submetem-se ao disposto nesta Lei.

**Art. 11.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Araçariguama, 31 de maio de 2022.

**RODRIGO DE ANDRADE**  
**Prefeito do Município**