

Araçariguama, 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 N° 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 Excentíssimo Senhor
PAULO HENRIQUE SANCHES VOLCOV
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araçariguama.**



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 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 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 m² (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 Araçarig



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 m² (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 independe 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 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou com número de unidades superior a 200 (duzentas), ou com área construída superior à 30.000m² (trinta mil metros quadrados);
- IV. empreendimentos de caráter industrial, com área construída superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- V. empreendimentos comerciais e prestação de serviços, com uso incomodo a vizinhança e geradores de incomodo de tráfego (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 Araçariguama, 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