



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 175

DE 10 DE OUTUBRO DE 2019

PUBLICADO NO D.O.M
Edição nº: 104
Data: 11 / 10 / 19

**“INSTITUI O INSTRUMENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DA CONTRAPARTIDA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**DANILO BARBOSA MACHADO**, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais, **FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a presente 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 Base (CUB) para o m<sup>2</sup> (metro quadrado) de construção (residencial e comercial), publicado pelo SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil, 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 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.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 175/2019-fls. 02

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

- I - empreendimentos localizados em áreas iguais ou superiores a 5.000 m<sup>2</sup>;
- II - empreendimentos que possuam área construída igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup>;
- III - edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 3.000 m<sup>2</sup>;
- IV - edificações não residenciais com área de estacionamento para veículos igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- VI - empreendimentos destinados ao uso misto com área construída superior a 10.000 m<sup>2</sup>;
- 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 emanações 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;



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 175/2019-fls. 03

- 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 Macrozonas ZME – Zona Mista Especial e de ZMI – Zona de Mineração, em vista da fragilidade do 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;



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 175/2019-fls. 04

- 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 socioambientais;
- XI – outras intervenções correlatas, a critério da Administração Municipal.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 175/2019-fls. 05

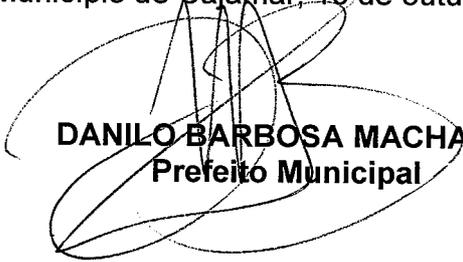
**Art. 7º** O cálculo, o adimplemento, a forma e demais especificações, bem como eventuais casos omissos serão objeto de consulta e análise específica junto à Secretaria Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, para verificação da sua compatibilidade e inserção urbana bem como da necessidade de elaboração de novos critérios, que serão disciplinados pelo devido 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 entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 9º** Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Cajamar, 10 de outubro de 2019.



**DANILO BARBOSA MACHADO**  
Prefeito Municipal



**LEANDRO MORETE ARANTES**  
Secretário Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano

*Registrada na Diretoria Técnica Legislativa, aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove, e publicada no Diário Oficial do Município.*



**LUCIANA MARIA COELHO DE JESUS STELLA**  
Diretoria Técnica Legislativa – Gabinete do Prefeito