



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 6.131

DE 04 DE NOVEMBRO DE 2019.

PUBLICADO NO
D.O.M
Edição nº: EXTRA
Data: 05/11/19

“DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO INSTRUMENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DA CONTRAPARTIDA, INSTITUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 175/19, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

DANILO BARBOSA MACHADO, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e especialmente as contidas no artigo 86, inciso VIII da Lei Orgânica do Município de Cajamar; e

Considerando a instituição, por meio da Lei Complementar nº 175, de 10 de outubro de 2019, do “Instrumento Jurídico Urbanístico da Contrapartida” entendida como o conjunto de ações necessárias à compensação mitigatória dos impactos dos Empreendimentos, no território Municipal;

Considerando a necessidade de regulamentar disposições da Lei Complementar nº 175 de 10 de outubro de 2019, no que concerne ao cálculo, ao adimplemento, à forma e as demais especificações do Instrumento Jurídico Urbanístico da Contrapartida; e

Considerando o contido no Processo Administrativo nº 10.323/2019.

DECRETA:

Art. 1º O cálculo, o adimplemento, a forma e as demais especificações para a aplicação da Contrapartida, deverão observar as disposições deste Decreto.

Art. 2º O cálculo do valor para adimplemento da Contrapartida será resultado da composição dos seguintes parâmetros:

- I - Custo das Melhorias na Infraestrutura Urbana, nos casos em que a análise do projeto indicar a necessidade dessas obras e serviços;
- II - Zona de Uso onde está localizado o empreendimento;
- III - Porte da Construção; e
- IV - Categoria de Uso.

Art. 3º O Custo das Melhorias na Infraestrutura Urbana referido no inciso I do art. 2º deste Decreto, em conjunto com os demais parâmetros estabelecidos nos demais incisos desse mesmo artigo, representará o valor definido em Lei.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 02

§1º Para fins de cálculo do Custo das Melhorias referido no “caput” deste artigo, será considerado o Custo Unitário Base - CUB - para o m² (metro quadrado) de construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON/SP, ou outra base de cálculo oficial que vier a substituí-lo, considerando, para tanto, o último Boletim publicado.

§2º O Custo das Melhorias será apurado com base em orçamento detalhado, elaborado pelo empreendedor, conforme Tabelas de Composições e Preços para Orçamentos – TCPO, a ser entregue anexa, indicando:

- I - o custo total das melhorias, com descrição detalhada dos preços de cada item;
- II - o custo total da obra;
- III - a equivalência entre o orçamento das melhorias e o custo total da obra.

§3º Se o custo das obras de melhoria na infraestrutura urbana ultrapassar o limite de 5% estabelecido no “caput” deste artigo deverá ser adotado os seguintes procedimentos:

I - sendo a implantação do empreendimento de relevante interesse público, a Administração Municipal elegerá, até o prazo de 60 (sessenta) dias, de forma expressa, dentre aquelas inicialmente previstas, as que desejam que sejam executadas ou compensadas pelo empreendedor, ficando este desobrigado das demais obrigações que superem ao mencionado limite;

II - não sendo de relevante interesse público, o projeto deverá ser adequado, de tal forma que as obras de melhoria necessárias observem o limite de que trata o “caput” deste artigo.

§4º No caso do inciso II do §3º deste artigo, havendo interesse do empreendedor em manter o projeto original, caberá a ele executar e custear integralmente a totalidade das obras.

§5º Quando a implantação do empreendimento for considerada pela Administração Municipal de relevante interesse público, o percentual excedente de que trata o inciso I do §3º deste artigo poderá ser suportado pela Municipalidade, desde que tecnicamente justificável.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 03

§6º Quando as medidas mitigadoras indicadas incluírem doação de área privada ao Município, o empreendedor deverá elaborar o projeto e os memoriais descritivos, e oficializar junto à Prefeitura Municipal e ao Cartório de Registros de Imóveis da jurisdição a respectiva doação.

Art. 4º A Zona de Uso onde está localizado o empreendimento a que alude o inciso II do art. 2º deste Decreto observará as seguintes alíquotas para adimplemento da Contrapartida:

I - 1,5% (um e meio por cento) para os empreendimentos localizados nas Zonas de Uso Predominantemente Industriais - ZUPI's e Zonas Mistas Urbanas - ZMU's;

II - 1% (um por cento) para os empreendimentos localizados nas Zonas Exclusivamente e Predominantemente Residenciais - ZER's;

III - 0,5% (meio por cento) para os empreendimentos localizados na Zona Mista Especial - ZME, Zona de Mineração - ZMI e Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

IV - isenta para as demais Zonas.

Art. 5º O Porte da Construção mencionado no inciso III do art. 2º observará as alíquotas abaixo para adimplemento da Contrapartida:

I - 1,5% (um e meio por cento) para construções com área superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - 1,0% (um por cento) para construções com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) até 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

III - 0,5% (meio por cento) para construções com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) até 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

IV - isenta para construções com área igual ou inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 6º A Categoria de Uso de que trata o inciso IV do art. 2º deste Decreto, observará as alíquotas seguintes para o adimplemento da Contrapartida, caracterizadas no Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV:



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 04

I - 1,5% (um e meio por cento) para os edifícios de escritórios, shopping centers e atividades incômodas caracterizadas no EIV/RIV;

II - 1,0% (um por cento) para comércios varejistas diversificados e atacadistas, para serviços diversificados e especiais, para instituições diversificadas e especiais, e para indústrias, com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

III - 0,5% (meio por cento) para residência multifamiliar com mais de 300 (trezentas) unidades.

Art. 7º Na composição do valor da Contrapartida, o parâmetro relativo ao inciso I, do art. 2º deste Decreto, será considerado integralmente, até o limite estabelecido no “caput” do art. 3º deste Decreto.

§1º Se o valor em causa for inferior ao limite, os demais parâmetros serão considerados para composição da Contrapartida até o limite, observada a sequência do parâmetro com valor mais alto para o mais baixo.

§2º Sobre as construções com área inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) não incidirá a Contrapartida referente aos artigos 5º e 6º deste Decreto.

§3º Desde que justificável tecnicamente, a critério da Administração Pública, as alíquotas estabelecidas nos artigos 5º e 6º deste Decreto poderão ser reduzidas.

Art. 8º O adimplemento da Contrapartida poderá ser efetuado por meio das seguintes modalidades:

- I - execução das obras definidas no inciso I do art. 2º deste Decreto;
- II - em forma de pecúnia;
- III - execução de serviços e obras consorciadas, a serem definidas pela Administração Pública, quando na composição do valor da Contrapartida existir parcela referente aos parâmetros definidos nos incisos II a IV do art. 2º deste Decreto.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 05

Parágrafo único: O valor dos serviços e obras referidas no inciso III deste artigo não poderá ultrapassar a proporção dessas parcelas no valor total da Contrapartida.

Art. 9º A Contrapartida, caso seja cumprida em pecúnia, independentemente de se originar de forma compulsória ou espontânea, deverá ser recolhida na Secretaria Municipal da Fazenda, por meio da respectiva Guia de Recolhimento, e os recursos serão administrados pela SMMDU, para o cumprimento da respectiva finalidade.

Art. 10. O pagamento da Contrapartida poderá ser parcelado, sendo que o cronograma de pagamento não poderá exceder ao cronograma de execução da obra ou do empreendimento.

Art. 11. Se o empreendedor optar pela execução de obras e serviços, sejam aquelas aludidas no inciso I do art. 2º ou aquelas aludidas no inciso III do art. 8º deste Decreto, deverá ser estipulada caução no valor correspondente das obras ou fiança bancária/seguro fiança.

Art. 12. O prazo para início dos pagamentos ou execução das obras e serviços decorrentes da Contrapartida não poderá exceder ao prazo de validade do Alvará de Execução para início das obras do empreendimento, estipulado no Código de Obras Municipal.

§1º A execução das obras e serviços decorrentes da Contrapartida deverá estar vinculada ao cronograma de execução da edificação apresentado pelo empreendedor, devendo sua conclusão preceder à expedição do “habite-se” ou documento equivalente e, quando for o caso, a expedição do Alvará de Funcionamento na Edificação.

§2º Para os empreendimentos compostos por mais de uma edificação ou por uma única edificação com usos distintos, bem como para os empreendimentos concluídos em etapas, a Anuência Prévia a ser expedida pela Secretaria Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano - SMMDU, a pedido do empreendedor, poderá vincular a cada uma destas edificações e/ou etapas as medidas mitigadoras pertinentes, desde que tecnicamente possível.

Art. 13. Após o procedimento de análise e aceitação do EIV/RIV e/ou Polo Gerador de Tráfego/Relatório de Impacto de Trânsito - PGT/RIT, o(s) representante(s) da(s) Secretaria(s) Municipais competente(s) emitirá(ão) manifestação técnica conclusiva, condição necessária à emissão de Anuência



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 06

§1º A **Anuência Prévia** é o documento que anui a implantação de intervenções no Sistema Viário ou de bem público em decorrência do licenciamento do exercício de atividade econômica e/ou institucional ou em decorrência da aprovação de projeto de implantação, reforma ou ampliação de um empreendimento enquadrado como empreendimento de impacto e/ou PGT.

§2º O **Termo de Compromisso** é o documento de cunho contratual celebrado entre o Município de Cajamar, por meio do órgão competente, e o representante legal do proprietário do empreendimento e/ou do responsável pela implantação da atividade pretendida ou do empreendimento anuído provisoriamente.

§3º O modelo de cada um dos documentos de que trata este artigo será objeto de Instrução Normativa a ser editada pela SMMDU.

Art. 14. A Anuência Prévia e o seu respectivo Termo de Compromisso, para os empreendimentos enquadrados como empreendimentos de impacto e/ou PGT's, são documentos obrigatórios, cuja apresentação é condição necessária para o licenciamento, pela SMMDU, das obras relativas à implantação do empreendimento ou para o licenciamento do exercício de atividades econômicas e/ou institucionais pretendidas pelo proprietário/empreendedor.

§1º A inobservância deste artigo pelo empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício da atividade econômica ou institucional pretendida implicará a aplicação das penalidades cabíveis previstas no Código de Obras Municipal e demais legislações pertinentes.

§2º A expedição da Anuência Prévia e do respectivo Termo de Compromisso se dará no próprio expediente de aprovação do EIV/RIV e PGT/RIT.

Art. 15. A Anuência Prévia terá validade de até 12 (doze) meses, podendo ser renovada uma vez por igual período, mediante nova análise técnica, que homologará, ou não, as condições anteriormente definidas.

Art. 16. O Termo de Compromisso terá sua validade definida de acordo com a especificidade da obra e/ou atividade, em consonância com o cronograma físico de implantação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias elencadas no referido termo, parte integrante da Anuência Prévia.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 07

Art. 17. O Termo de Compromisso conterà todas as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, internas e externas ao empreendimento, destinadas a minimizar ou eliminar o impacto a ser ocasionado pelo empreendimento enquadrado como de impacto ou Polo Gerador de Tráfego.

Parágrafo único: No caso da impossibilidade de mitigação completa dos impactos negativos causados pela implantação da atividade ou do empreendimento enquadrado como de impacto ou PGT, deverão ser apresentadas novas medidas compensatórias.

Art. 18. Concluídas as obras mitigadoras e/ou compensatórias previstas no Termo de Compromisso e as obras do empreendimento enquadrado como de impacto e/ou PGT, o empreendedor deverá protocolar solicitação do “habite-se” ou documento equivalente na Divisão de Arquivo Geral e Protocolo, da Secretaria Municipal de Administração.

Parágrafo único: A expedição do “habite-se” ou documento equivalente pela SMMDU estará condicionada à expedição da Anuência Definitiva pela Secretaria Municipal competente, representada pelo aceite da Administração Pública.

Art. 19. A Secretaria Municipal competente realizará vistoria ao empreendimento enquadrado como de impacto e/ou PGT, a fim de verificar o cumprimento do Termo de Compromisso e emitirá o respectivo Termo de Vistoria.

Parágrafo único: O **Termo de Vistoria** é o documento que atesta o cumprimento integral do Termo de Compromisso celebrado entre o Município e o representante legal do proprietário do empreendimento e/ou do responsável pela implantação da atividade pretendida ou do responsável pela implantação das intervenções no Sistema Viário municipal ou de bem público.

Art. 20. O Termo de Vistoria é documento obrigatório e necessário à emissão da Anuência Definitiva pela Administração Pública.

Art. 21. A **Anuência Definitiva** e seu respectivo Termo de Vistoria, documentos obrigatórios para a expedição do “habite-se” ou documento equivalente, serão encaminhados à SMMDU, para as demais providências relativas à expedição deste último documento, o qual autoriza a ocupação do empreendimento enquadrado como de impacto e/ou PGT.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 08

Parágrafo único: Os modelos de cada um dos documentos de que trata este artigo será objeto de Instrução Normativa a ser editada pela SMMDU.

Art. 22. A Secretaria Municipal competente emitirá a Anuência Definitiva no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogável justificadamente por até 15 (quinze) dias, contados a partir da data de encaminhamento, pela SMMDU, do expediente administrativo relativo à solicitação do “habite-se” ou documento equivalente, desde que cumpridas todas as formalidades legais.

Art. 23. Para os empreendimentos compostos por mais de uma edificação ou por uma única edificação com usos distintos, bem como para os empreendimentos concluídos em etapas, a Secretaria Municipal competente poderá emitir a Anuência Parcial, atestando que foram implantadas as medidas mitigadoras parciais estabelecidas no Termo de Compromisso, as quais estão vinculadas à edificação e/ou etapa do empreendimento objeto de concessão de habite-se parcial ou documento equivalente.

Art. 24. Constatado, a qualquer tempo, o não cumprimento das diretrizes a que alude ao Código de Obras Municipal, ou o não cumprimento do cronograma de implementação relativo às medidas mitigadoras, compatibilizadoras e/ou compensatórias, o empreendedor e/ou o responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas serão notificados pela SMMDU, para que se regularize a situação no prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único: O não atendimento da notificação preliminar pelo empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, no prazo estabelecido, poderá implicar no embargo da obra, na interdição do estabelecimento ou empreendimento e na aplicação das multas decorrentes, nos termos do disposto no Código de Obras Municipal e Código de Posturas Municipais, e, quando for o caso, na perda da garantia efetuada mediante caução em dinheiro ou fiança bancária/seguro fiança.

Art. 25. No caso da impossibilidade do cumprimento das exigências estabelecidas ou de seu cumprimento dentro do prazo previsto no Termo de Compromisso, parte integrante da Anuência Prévia, por fatores alheios à sua atuação, o empreendedor poderá apresentar mediante protocolo, pedido autônomo à SMMDU, contendo os elementos justificativos de inviabilidade, a solicitação de novo prazo e a indicação de garantias de aporte financeiro para a execução das obras necessárias.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 09

§1º Quando a impossibilidade do cumprimento das exigências estabelecidas no Termo de Compromisso, parte integrante da Anuência Prévia, perdurar por mais de 12 (doze) meses, a SMMDU deverá retificar tais documentos, sem prejuízo da permanência da garantia oferecida.

§2º A inexecução das obras e atividades objeto da Anuência Prévia não desobriga o proprietário do empreendimento e/ou do responsável pela implantação da atividade pretendida ao cumprimento do Termo de Compromisso.

Art. 26. Para os Empreendimentos e as Atividades enquadrados no §2º, do art. 12 deste Decreto, no que se refere à categoria de uso disposta no art. 6º deste Decreto, deverá ser aplicada a alíquota do uso predominante.

Art. 27. Os imóveis, edificações e empreendimentos já existentes por ocasião da publicação deste decreto, que comportem atividades geradoras de interferência no tráfego, enquadrados ou não como PGT's, em que haja interesse do proprietário e/ou locatário em promover qualquer alteração relacionada à operação do sistema viário, deverá formular pedido à Secretaria Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano mediante protocolo e, caso deferido, as despesas com a execução das alterações correrão a expensas do interessado.

Art. 28. Todo expediente administrativo a ser protocolado para a SMMDU, envolvendo o licenciamento de obra ou o licenciamento de exercício de atividade em edificações e/ou empreendimentos que comportem atividades geradoras de impacto e/ou interferência no tráfego, deverão ser instruídos em processos administrativos específicos, em atendimento às Leis que regulamentam os presentes instrumentos urbanísticos.

§1º Os processos administrativos protocolados antes da publicação deste Decreto, que ainda se encontrem em tramitação nas Secretarias Municipais competentes, também deverão ser instruídos em atendimento ao presente decreto, devendo tal documentação ser exigida do interessado no momento oportuno, por meio de "comunique-se".

§2º Após a implantação dos PGT's e exercício pleno das atividades geradoras de interferência no tráfego a eles vinculada, a Prefeitura Municipal de Cajamar, por meios de seus órgãos competentes, poderá solicitar aos proprietários/empreendedores e/ou responsáveis legais pelo seu uso as informações complementares pertinentes destinadas a subsidiar estudos ou pesquisas para o aperfeiçoamento do processo de licenciamento de



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 6.131/19 – Fls. 10

§3º O interessado fica ciente de que a não aprovação do EIV/RIV e/ou PGT/RIT, ou o não atendimento das exigências ulteriores consignadas na Certidão de Diretrizes, em decorrência da análise do EIV/RIV, implicará a cassação das licenças e/ou autorizações eventualmente concedidas e a aplicação das penalidades previstas nos Códigos Municipais, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis.

Art. 29. As despesas decorrentes do objeto deste Decreto correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 30. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 31. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Cajamar, 04 de novembro de 2019.

DANILO BARBOSA MACHADO
Prefeito Municipal

LEANDRO MORETTE ARANTES
Secretário Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano

Registrado na Diretoria Técnica Legislativa, aos quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezenove e publicado no Diário Oficial do Município.

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