



Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

PROTOCOLO

Número	Data	Rubrica
2567	11/08	

INDICAÇÃO Nº 196/2025.

EXMO. SR. PRESIDENTE,

DESPACHO
ENCAMINHE-SE A QUEM DE DIREITO


CLAYTON DIVINO BICH
Presidente

EMENTA

Indica ao Poder Executivo projeto de lei complementar dispondo sobre a regulamentação das contrapartidas urbanísticas a serem exigidas na aprovação de projetos de loteamentos, condomínios e edifícios no município de Mococa. (Minuta anexa)

INDICO à Mesa, cumpridas as formalidades Regimentais da Casa, no sentido de ser oficiado ao Excelentíssimo Senhor Prefeito, Eduardo Ribeiro Barison, para que Sua Excelência, por meio da Secretaria competente, encaminhe a esta Câmara de Vereadores projeto de lei complementar dispondo sobre a regulamentação das contrapartidas urbanísticas a serem exigidas na aprovação de projetos de loteamentos, condomínios e edifícios no município de Mococa.

Busca-se, com a matéria proposta, estabelecer parâmetros claros para que empreendedores privados contribuam efetivamente para a melhoria da infraestrutura urbana, assegurando um crescimento ordenado, sustentável e alinhado ao interesse público.

A proposição se justifica diante do expressivo crescimento urbano do município, que aumenta a demanda por serviços públicos, áreas verdes, equipamentos comunitários e melhorias na mobilidade. Muitas vezes, as intervenções privadas não suprem integralmente os impactos causados por seus empreendimentos, o que obriga o Poder Público a arcar com custos adicionais. Ao prever percentuais mínimos de investimentos, o projeto garante que as novas construções participem da ampliação e modernização da infraestrutura, mitigando impactos e elevando a qualidade de vida da população mocoquense.

Sendo assim, apresento a presente indicação na certeza de que sua acolhida pelo Poder Executivo Municipal representará um importante avanço para nossa cidade.

Plenário Venerando Ribeiro da Silva, 11 de agosto de 2025.


JOSE ROBERTO PEREIRA
Bob – Vereador / PSD



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° ____ / 2025.

“Dispõe sobre a regulamentação das contrapartidas urbanísticas a serem exigidas na aprovação de projetos de loteamentos, condomínios e edifícios no município de Mococa e dá outras providências”.

FAÇO SABER que a **Câmara Municipal de Mococa**, em Sessão realizada no dia ____ de ____ de 2025, aprovou o Projeto de Lei Complementar nº ____/2025 de indicação do vereador José Roberto Pereira - Bob, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída a exigência de contrapartidas urbanísticas a serem observadas como condição para aprovação de projetos de loteamentos, condomínios horizontais e edifícios verticais, sejam de uso residencial, comercial ou misto, no Município de Mococa.

Art. 2º Além das obrigações já previstas na legislação urbanística vigente, que determinam aos empreendedores a execução da infraestrutura necessária para integração dos empreendimentos à malha urbana – como acessos, drenagem, iluminação pública, entre outros – será obrigatória a contrapartida em obras, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 3º A contrapartida será calculada de acordo com a tipologia e finalidade do empreendimento, nos seguintes percentuais:

I - 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o produto da área comercializável multiplicada pelo valor da UFMM (Unidade Fiscal do Município de



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Mococa) vigente para loteamentos e condomínios de lotes ou casas horizontais ou verticais de interesse social, conforme legislações municipais, estaduais e federais vigentes;

II - 5,00% (cinco por cento) sobre o produto da área comercializável multiplicada pela UFMM (Unidade Fiscal do Município de Mococa) vigente para loteamentos e condomínios de lotes ou casas horizontais de interesse específico;

III - 5,00% (cinco por cento) sobre o produto da área edificada total multiplicada pela UFMM (Unidade Fiscal do Município de Mococa) vigente Edifícios verticais com mais de 3 pavimentos de interesse específico, contendo unidades superiores a 50 m² localizadas na zona central.

Art. 4º O valor apurado nos termos do artigo anterior será o valor mínimo a ser investido como contrapartida, a ser destinado à execução de obras no Município de Mococa.

§ 1º Caso a obra de contrapartida proposta tenha valor inferior ao valor mínimo exigido conforme o artigo 3º, a Prefeitura poderá solicitar complementação da proposta até o alcance do montante exigido.

Art. 5º As contrapartidas deverão ser aplicadas, obrigatoriamente, em:

I – Obras de infraestrutura, mobilidade urbana, equipamentos públicos, áreas verdes, áreas institucionais ou outra de qualquer outra melhoria urbana de interesse coletivo;

II – Áreas do entorno do empreendimento, preferencialmente, ou conforme diretrizes definidas pelo Setor de Planejamento, Engenharia ou Infraestrutura do Município.

Art. 6º O empreendedor deverá apresentar, para análise e aprovação:

I – Projeto executivo da obra de contrapartida, conforme normas e exigências da Prefeitura Municipal;

II – Planilha orçamentária, baseada na tabela de custos do CDHU, sem inclusão de despesas indiretas (BDI);



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

- III – Cronograma físico-financeiro com indicação do início e duração da obra;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

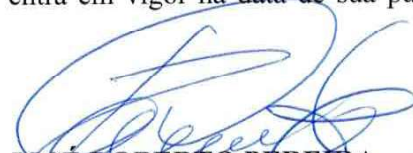
Art. 7º O início das obras de contrapartida deverá ocorrer antes ou simultaneamente ao início das obras do empreendimento principal, sob pena de indeferimento ou suspensão da aprovação do projeto.

Art. 8º O descumprimento das obrigações previstas nesta Lei implicará:

- I – Suspensão do alvará de execução da obra;
- II – Multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida apurada;
- III – Outras sanções previstas na legislação vigente.

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar de sua publicação.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.


JOSÉ ROBERTO PEREIRA
Bob - Vereador/PSD



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

JUSTIFICATIVA

Senhores vereadores,

O presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade regulamentar, no âmbito do Município de Mococa, a exigência de contrapartidas urbanísticas como condição indispensável para a aprovação de projetos de loteamentos, condomínios e edifícios, sejam eles residenciais, comerciais ou de uso misto. Tal iniciativa visa estabelecer parâmetros claros e objetivos para a participação dos empreendedores privados na melhoria da infraestrutura urbana, garantindo que o desenvolvimento imobiliário ocorra de forma ordenada, sustentável e em consonância com o interesse público.

Atualmente, o município enfrenta significativo crescimento urbano, o que acarreta maior demanda por serviços públicos, equipamentos comunitários, áreas verdes e melhorias na mobilidade. Todavia, observa-se que nem sempre as intervenções privadas contemplam integralmente os impactos gerados por seus empreendimentos na malha urbana, o que impõe ao Poder Público custos adicionais para suprir as carências estruturais resultantes desse crescimento.

Ao estabelecer percentuais mínimos de investimento em obras de contrapartida, a proposta assegura que novos empreendimentos contribuam efetivamente para a ampliação e modernização da infraestrutura urbana, mitigando os impactos gerados e promovendo maior qualidade de vida à população mocoquense. Ademais, o projeto traz segurança jurídica, ao definir critérios objetivos para cálculo e aplicação das contrapartidas, bem como disciplinar a forma de execução, fiscalização e eventual penalidade pelo descumprimento das obrigações.

Cumprе ressaltar que a proposta se coaduna com o Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001) e demais normas de política urbana, que preconizam a função social da propriedade e a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização. Assim, busca-se harmonizar os interesses do setor privado com as

Edifício “Dra. Esther de Figueiredo Ferraz”

Praça Marechal Deodoro, 26 – Centro – CEP: 13.730-047 – Mococa/SP

Telefone (19) 3656-0002 – contato@mococa.sp.leg.br



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

necessidades coletivas, promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.

Diante do exposto, e considerando a relevância social, urbanística e econômica da matéria, conto com o apoio dos Nobres Pares desta Casa Legislativa para a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, certo de que sua implementação resultará em significativos avanços para a cidade de Mococa e para toda a coletividade.

Mococa, 11 de agosto de 2025.



JOSÉ ROBERTO PEREIRA
Bob - Vereador/PSD