



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Of. Nº1.336/2025

Mococa, 06 de novembro de 2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Pelo presente, com nossos cordiais cumprimentos, e com fundamento no artigo 39 da Lei Orgânica do Município, servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar que trata da exigência de contrapartidas urbanísticas por empreendedores e incorporadores de empreendimentos imobiliários que gerem impacto significativo sobre a infraestrutura urbana e os serviços públicos municipais.

Essa 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 encontra 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.

CÂMARA MUNICIPAL		
- MOCOCA -		
PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	SUBSCRIÇÃO
3755	06/11/25	



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

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, inclusive, tendo sido aprovada, em 24 de setembro de 2025, a Lei Complementar nº 674, que alterou o Plano Diretor do Município de Mococa, justamente, para prever e permitir a exigência das contrapartidas. Assim, busca-se harmonizar os interesses do setor privado com as necessidades coletivas, promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.

Respeitosamente, renovamos nossos protestos de mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



EDUARDO RIBEIRO BARISON
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
CLAYTON DIVINO BOCH
Presidente da Câmara Municipal
Mococa, SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 113 DE 06 DE NOVEMBRO DE 2025

Dispõe sobre a instituição de contrapartida de mitigação de impacto urbanístico no Município de Mococa e dá outras providências.

EDUARDO RIBEIRO BARISON, Prefeito Municipal de Mococa, Estado de São Paulo,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Mococa, em Sessão Ordinária realizada em no dia ____ de ____ de 2025, aprovou Projeto de Lei nº ____ /2025, de autoria do Sr. Prefeito Municipal de Mococa, Eduardo Ribeiro Barison e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica instituída a exigência de contrapartidas de mitigação de impactos urbanísticos devidas por empreendedores e incorporadores de empreendimentos imobiliários que gerem impacto significativo sobre a infraestrutura urbana e os serviços públicos municipais.

Parágrafo único. A contrapartida tem por finalidade compensar e mitigar os efeitos diretos e indiretos decorrentes da implantação de empreendimentos que provoquem aumento da demanda sobre a infraestrutura e os serviços públicos municipais, assegurando o equilíbrio entre o crescimento urbano, a capacidade de atendimento do Poder Público e a sustentabilidade do território.

Art. 2º. Estão sujeitos à contrapartida urbanística prevista nesta Lei os seguintes empreendimentos:

I – parcelamentos do solo urbano, inclusive loteamentos e desmembramentos;

II – condomínios horizontais ou verticais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

III – edificações multifamiliares;

IV – empreendimentos comerciais, industriais ou de uso misto que gerem impacto relevante sobre a infraestrutura municipal.

§1º. O impacto urbanístico será avaliado pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana, com auxílio de outros setores administrativos, considerando fatores como aumento de tráfego, demanda por redes públicas de água e esgoto, drenagem, energia, mobilidade, áreas verdes, equipamentos públicos e impactos socioeconômicos e ambientais correlatos.

§2º. A análise de impacto urbanístico não exclui a exigência de outros estudos técnicos eventualmente requeridos pela legislação específica.

Art. 3º. A contrapartida urbanística será aplicada em obras, serviços ou investimentos públicos de infraestrutura urbana, definidos pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana, podendo ser executados em qualquer localidade do município, independentemente da localização do empreendimento.

§1º. As obras e investimentos poderão compreender, entre outros:

I – pavimentação e recuperação de vias públicas;

II – drenagem pluvial e controle de erosão;

III – ampliação ou reforço de redes públicas de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

IV – iluminação pública e arborização;

V – implantação ou adequação de calçadas acessíveis e sinalização viária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

VI – implantação ou ampliação de áreas verdes e espaços públicos;

VII – construção ou reforma de equipamentos públicos ou obras de arte viárias, tais como, rotatórias, pontes, viadutos, dentre outros.

§2º. As obras, serviços ou melhorias necessárias exclusivamente à viabilização física do empreendimento – como redes internas, acessos diretos, dispositivos de drenagem, contenção e ligações obrigatórias às redes públicas – não se enquadram como contrapartida urbanística e não poderão ser deduzidas do valor devido nos termos desta Lei.

Art. 4º O valor da contrapartida será calculado com base no Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, aplicando-se a alíquota correspondente ao grau de impacto urbanístico apurado.

§1º. O empreendedor deverá apresentar, no ato do protocolo do projeto para aprovação, termo declaratório informando o valor estimado do VGV bruto, acompanhado da respectiva memória de cálculo.

§2º. O valor declarado será submetido à análise da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, que poderá ratificá-lo ou ajustá-lo mediante parecer técnico.

§3º. O impacto urbanístico será classificado pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana, conforme a Tabela de Classificação do Impacto Urbanístico constante do Anexo I desta Lei.

§4º. As alíquotas da contrapartida, incidentes sobre o Valor Geral de Vendas (VGV), são as seguintes:

I – Baixo impacto: 1,0% (um por cento);

II – Médio impacto: 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

III – Alto impacto: 1,5% (um vírgula cinco por cento).

§5º. O valor resultante da aplicação da alíquota definida neste artigo corresponderá ao montante da contrapartida devida, a ser cumprida nas formas previstas no art. 5º desta Lei.

Art. 5º. O cumprimento da contrapartida poderá, a critério da Prefeitura Municipal de Mococa, se dar por:

I – execução direta de obras e serviços de infraestrutura urbana, conforme indicação, aprovação e supervisão da Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana; ou

II – pagamento em espécie, mediante depósito em conta específica vinculada ao Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana, destinada exclusivamente a investimentos em obras e equipamentos públicos.

§1º. A execução direta constitui a forma preferencial de cumprimento da contrapartida.

§2º. O empreendedor deverá apresentar cronograma físico-financeiro das obras e serviços, sujeito à aprovação pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana.

§3º. O início da execução da contrapartida deverá ocorrer simultaneamente ao início das obras do empreendimento.

§4º. A Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana poderá autorizar o cumprimento parcial em ambas as modalidades, desde que devidamente justificado e aprovado em parecer técnico.

§5º. Os recursos financeiros oriundos do pagamento em espécie deverão ser integralmente aplicados em obras e serviços públicos de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

infraestrutura urbana, conforme plano de investimentos aprovado anualmente pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana.

Art. 6º A definição e o cumprimento da contrapartida constituem condição indispensável para a aprovação do projeto, expedição do alvará de construção e emissão do habite-se.

§1º. As obrigações relativas à contrapartida serão formalizadas em Termo de Compromisso de Contrapartida, firmado entre o empreendedor e a Prefeitura Municipal de Mococa, contendo:

- I – a descrição detalhada das obrigações;
- II – o valor estimado ou equivalente em obras;
- III – o cronograma de execução;
- IV – as garantias e penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

§2º. O Termo de Compromisso de Contrapartida terá natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil.

§3º. O Termo de Compromisso deverá ser publicado no Diário Oficial do Município ou meio eletrônico equivalente, para fins de transparência e controle social.

Art. 7º. O não cumprimento das obrigações previstas nesta Lei e no respectivo Termo de Compromisso implicará:

- I – suspensão das licenças ou autorizações municipais;
- II – impedimento da emissão do habite-se;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

III – aplicação de multa administrativa de até 10% (dez por cento) do valor da contrapartida;

IV – inscrição do débito correspondente na dívida ativa do Município, quando aplicável.

Art. 8º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber e se necessário.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 06 DE NOVEMBRO DE 2025



EDUARDO RIBEIRO BARISON
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DO IMPACTO URBANÍSTICO

1. Metodologia

Cada parâmetro recebe uma pontuação conforme o nível de interferência (baixo, médio, alto).

A pontuação total define a classe de impacto do empreendimento.

Classe de Impacto Urbanístico	Pontuação Total	Tipo de Estudo Exigido
Baixo Impacto	até 20 pontos	Relatório Simplificado ou Declaração
Médio Impacto	21 a 40 pontos	Relatório de Impacto Urbanístico Simplificado – RIUS
Alto Impacto	acima de 40 pontos	Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV

2. Parâmetros Técnicos e Pontuação

Grupo de Parâmetros	Indicador Avaliado	Baixo (1 pto)	Médio (3 ptos)	Alto (5 ptos)
1. Dimensão e porte	Área construída total	até 1.000 m ²	1.001–5.000 m ²	acima de 5.000 m ²
	Area da unidade autônoma em caso de condomínio edilício	Acima de 70m ²	51-69,99 m ²	Até 50,99m ²
	Nº de unidades habitacionais/comerciais	até 10	11–50	acima de 50
	Altura máxima (nº de pavimentos)	até 3	4–8	acima de 8
2. Tráfego e mobilidade	Geração de veículos na hora pico	até 30	31–100	acima de 100
	Demanda de vagas de estacionamento	até 20	21–80	acima de 80
	Intervenção viária necessária	nenhuma	ajustes locais	nova via ou alargamento
3. Infraestrutura urbana	Capacidade de abastecimento de água/esgoto	adequada	ajustes simples	reforço estrutural
	Sistema de drenagem pluvial	suficiente	adequação local	novo sistema exigido
	Abastecimento de energia e telecomunicações	sem impacto	reforço leve	necessidade de subestação
4. Uso do solo e vizinhança	Compatibilidade com o zoneamento	total	parcial	incompatível
	Interferência ambiental (ruído,	mínima	perceptível	significativa



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Grupo de Parâmetros	Indicador Avaliado	Baixo (1 pto)	Médio (3 ptos)	Alto (5 ptos)
5. Aspectos ambientais e paisagísticos	sombra etc.)			
	Conflito com usos vizinhos	inexistente	moderado	elevado
	Supressão vegetal	nenhuma	até 20% da área	acima de 20% ou APP
	Percentual de impermeabilização	até 50%	51-70%	acima de 70%
6. Inserção urbana e acessibilidade	Movimentação de terra ou corte de taludes	mínima	moderada	acentuada
	Localização (central/consolidada/periférica)	área consolidada	área de expansão	Área sensível ou frágil
	Acesso a transporte público	alto	médio	baixo
	Proximidade a equipamentos públicos (saúde, educação etc.)	Até 1 km	Até 2 km	Acima de 2 Km

3. Cálculo

1. Somar a pontuação de todos os parâmetros aplicáveis.
2. Classificar o resultado conforme a faixa de pontuação total indicada acima.

4. Critérios complementares automáticos

Independentemente da pontuação obtida, o empreendimento será classificado automaticamente como de ALTO IMPACTO se:

1. Demandar obras de infraestrutura pública estrutural (viária, drenagem, saneamento);
2. Estiver localizado em área de proteção ambiental, patrimônio histórico ou APP urbana;
3. Gerar mudança significativa no tráfego local (>150 veículos/hora pico);
4. Ocasionar, utilizando dados do IBGE, adensamento superior a 200 hab./ha.