



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Of. nº160/2026

Mococa, 02 de março de 2026

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.

Pois bem, recentemente, foi aprovada a Lei nº 5.448, de 02 de dezembro de 2025, que trata do mesmo assunto e que, durante sua tramitação, foi objeto de vetos do Poder Executivo em razão de emendas modificativas elaboradas pela Câmara Municipal que, por sua vez, acatou os referidos vetos. Isso fez com que a lei aprovada – com vetos – restasse inócua e de pouca utilização prática, prejudicando a intenção voltada ao interesse público.

Ocorre que, diante disso, a própria Câmara Municipal intermediou reuniões entre a Prefeitura Municipal e terceiros com expertise na questão, chegando-se a um novo texto legal, mais técnico e aprimorado, justamente, este que é objeto do presente Projeto de Lei.

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.

CÂMARA MUNICIPAL		
- MOCOCA -		
PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	RÚBRICA
0493	02/03/26	



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

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.

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, 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:158646488
41
EDUARDO RIBEIRO BARISON
Prefeito Municipal

Assinado de forma digital por
EDUARDO RIBEIRO
BARISON:15864648841
Dados: 2026.03.02 11:33:08 -03'00'

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 DE 02 DE MARÇO DE 2026

036

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 no dia ____ de ____ de 2026, aprovou Projeto de Lei nº ____ /2026, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

II – empreendimentos constituídos sob a forma de condomínio edilício horizontal ou vertical, destinados à implantação de múltiplas unidades autônomas, com áreas e partes comuns, nos termos da legislação civil e urbanística aplicável;

§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.

§3º Para fins desta Lei, considera-se condomínio edilício o empreendimento imobiliário regularmente instituído nos termos da legislação civil, composto por duas ou mais unidades autônomas vinculadas a áreas de uso comum, com finalidade residencial, comercial ou mista, não se enquadrando nessa definição construções isoladas, ampliações ou adaptações internas de imóvel já edificado sem configuração de empreendimento imobiliário autônomo.

Art. 3º. Ficam dispensados da exigência de contrapartida urbanística exclusivamente os empreendimentos habitacionais de interesse social integrantes de programa habitacional instituído pelo Município de Mococa, desde que promovidos pelo Poder Executivo Municipal, ainda que sua execução se dê por meio de empresa contratada, conveniada ou parceira.

§1º. Consideram-se promovidos pelo Município os empreendimentos cuja iniciativa, coordenação e titularidade do programa habitacional sejam do Poder Executivo Municipal, com previsão em instrumento formal próprio.

§2º. Não se aplica a dispensa aos empreendimentos de iniciativa privada, ainda que destinados à Habitação de Interesse Social – HIS ou vinculados a



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

programas de outras esferas federativas, os quais permanecem sujeitos às contrapartidas urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 4º. 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;

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

VII – construção ou reforma de equipamentos públicos ou obras viárias 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 5º. 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, observado o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade.

§1º. O empreendedor deverá apresentar, no ato do protocolo do pedido de diretrizes urbanísticas, 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, caso identifique inconsistências ou inconformidades técnicas, rejeitá-lo de forma fundamentada, indicando expressamente os pontos que deverão ser corrigidos.

§3º. Na hipótese de rejeição do valor declarado, o empreendedor deverá proceder à revisão dos cálculos e reapresentar o Valor Geral de Vendas (VGV), em conformidade com as inconformidades apontadas pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária.

§4º. O impacto urbanístico será classificado pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana, com manifestação técnica da Comissão Municipal de Uso do Solo, que emitirá parecer fundamentado quanto à aplicação dos critérios constantes do Anexo I desta Lei.

§5º. A classificação automática como de alto impacto prevista no Anexo I prevalecerá independentemente da pontuação total apurada, devendo ser aplicada sempre que configurada qualquer das hipóteses ali estabelecidas.

§6º. As alíquotas da contrapartida, incidentes sobre o Valor Geral de Vendas (VGV), são as seguintes:

I – Baixo impacto: 1,5% (um vírgula cinco por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

II – Médio impacto: 2,0% (dois por cento);

III – Alto impacto: 2,5% (dois vírgula cinco por cento).

§7º. O valor da contrapartida corresponderá ao resultado da aplicação da alíquota prevista no §6º sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, devendo o montante apurado ser convertido em Unidade Fiscal do Município de Mococa – UFMM, considerando-se o valor vigente na data da assinatura do Termo de Compromisso de Contrapartida.

Art. 6º. O cumprimento da contrapartida se dará por execução direta de obras e serviços de infraestrutura urbana, conforme indicação, aprovação e supervisão da Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana.

§1º. O empreendedor deverá apresentar cronograma físico-financeiro das obras e serviços, sujeito à aprovação pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana.

§2º. O início da execução da contrapartida deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início das obras do empreendimento constante no alvará de construção ou em documento equivalente expedido pelo Município.

§3º. A Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana poderá autorizar o cumprimento parcial da obrigação de contrapartida desde que devidamente justificado e aprovado em parecer técnico.

Art. 7º. A assinatura do Termo de Compromisso de Contrapartida constitui condição indispensável para a aprovação do projeto e para a expedição do alvará de construção, sendo o cumprimento integral da obrigação requisito para a emissão do habite-se ou do Termo de Vistoria de Obra (TVO).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

§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 total da contrapartida expresso em Unidade Fiscal do Município de Mococa – UFMM e sua equivalência em moeda corrente na data da assinatura;
- III – o cronograma de execução;
- IV – as garantias e penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

§2º. O Termo de Compromisso de Contrapartida possui 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. 8º. 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 e do Termo de Vistoria de Obra (TVO);
- III – aplicação de multa administrativa de até 10% (dez por cento) do valor total da contrapartida fixado no Termo de Compromisso;
- IV – inscrição do débito correspondente na dívida ativa do Município, quando aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo observará o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 9º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber e se necessário.

Art. 10º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 5.448, de 02 de dezembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 02 DE MARÇO DE 2026

EDUARDO RIBEIRO
BARISON:1586464884
1
EDUARDO RIBEIRO BARISON
Prefeito Municipal

Assinado de forma digital por
EDUARDO RIBEIRO
BARISON:15864648841
Dados: 2026.03.02 11:32:43 -03'00'



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
	Área da unidade autônoma em caso de condomínio edilício	Até 50,99m ²	51–69,99m ²	Acima de 70m 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
	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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

4. Uso do solo e vizinhança	Compatibilidade com o zoneamento	total	parcial	incompatível
	Interferência ambiental (ruído, sombra etc.)	mínima	perceptível	significativa
5. Aspectos ambientais e paisagísticos	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%
	Movimentação de terra ou corte de taludes	mínima	moderada	acentuada
6. Inserção urbana e acessibilidade	Localização (central/consolidada/periférica)	área consolidada	área de expansão	Área sensível ou frágil
	Acesso a transporte público Proximidade a equipamentos públicos (saúde, educação etc.)	alto Até 1 km	médio Até 2 km	baixo 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.