



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 57/2022

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

O Vereador **GABRIEL BUENO** que subscreve apresenta, nos termos regimentais, para a devida apreciação e votação em Plenário, o presente Substitutivo ao Projeto de Lei, que “Dispõe sobre os parâmetros de contrapartida obrigatória para a participação dos empreendimentos imobiliários residenciais e não residenciais privados na ampliação e no melhoramento da infraestrutura urbana, do saneamento e de proteção ao Meio Ambiente do Município de Valinhos, na forma que especifica.”

Justificativa

O presente Substitutivo ao Projeto do Executivo Municipal nº 57/2022, tem por objetivo adequar o procedimento de recebimento das contrapartidas financeiras estabelecidas no Decreto Municipal nº 8.879, de 12 de fevereiro de 2015 às necessidades da população valinhense de forma que possa trazer melhorias à urbanização do Município de Valinhos.

Por terem se passado mais de sete anos do Decreto Municipal que versa sobre o assunto, perceberam-se urgentes e necessárias melhorias e aprimoramentos no que tange ao recebimento das contrapartidas de empreendedores em nossa cidade, a fim de mitigar problemas conhecidos e tornar mais justa e proporcional, visando sempre o bem da população. Também se viu a necessidade de converter o Decreto em Lei, como já fizeram municípios do nosso Estado de São Paulo, como a própria capital, Campinas, Cajamar, Ribeirão Preto, Marília, Pederneiras, entre outros.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

O aprimoramento da matéria das contrapartidas é essencial para a adequação da legislação urbanística aos novos tempos, às inovações de infraestrutura e ao desenvolvimento sustentável que a cidade está buscando, uma vez que a melhoria das medidas de mitigação e compensação dos impactos acarretados por novos empreendimentos imobiliários privados, sejam eles residenciais ou não residenciais se faz indispensável para atender com excelência os anseios da população.

Tendo em vista a importância da matéria para o crescimento ordenado e sustentável de nossa cidade, uma vez que os pedidos de aprovação de projetos e empreendimentos imobiliários residenciais e não residenciais não cessam, a retidão na aplicação das contrapartidas e modernização, ressalto a relevância da medida proposta e solicito aos Nobres Vereadores desta Ilustre Casa de Leis a aprovação deste projeto.

Valinhos, 5 de dezembro de 2022.

AUTORIA: GABRIEL BUENO



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº XXXXX, DE XX DE JANEIRO DE 2022

Dispõe sobre os parâmetros de contrapartida obrigatória para a participação dos empreendimentos imobiliários residenciais e não residenciais privados na ampliação e no melhoramento da infraestrutura urbana, do saneamento e de proteção ao Meio Ambiente do Município de Valinhos, na forma que especifica.

LUCIMARA GODOY VILAS BOAS, Prefeita do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. São estabelecidos parâmetros de contrapartida obrigatória para a participação dos empreendimentos imobiliários privados, residenciais ou não residenciais, na ampliação e no melhoramento da infraestrutura urbana, do saneamento e da proteção ao Meio Ambiente no Município de Valinhos.

Capítulo I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 2º. Para efeitos desta Lei, considera-se:

I – Empreendimentos imobiliários privados: aqueles projetados em imóveis com a finalidade de constituir parcelamento do solo, fracionamento do solo ou edificações para fins residenciais e para o exercício de atividades comerciais, industriais, de locação ou de serviços;

II – Ampliação e melhoramento de infraestrutura urbana, do saneamento e da proteção ao Meio Ambiente: conjunto de ações necessárias à compensação mitigatória dos impactos urbanos que os empreendimentos geram ao Município de Valinhos.

§ 1º. As regularizações fundiárias de interesse específico enquadram-se como empreendimentos imobiliários residenciais privados.

§ 2º. Não se enquadram como empreendimentos imobiliários residenciais:

- I - a unificação,
- II - a anexação,
- III - o desdobro,
- IV - os desmembramentos com até dez unidades,
- V - o projeto simplificado de construção unifamiliar,
- VI – demolição de construções residenciais.

§ 3º Nos projetos de empreendimentos não residenciais que prevejam ampliação ou regularização de edificações, cuja área total construída (área existente mais área ampliada/regularizada) seja superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), serão aplicadas as disposições desta Lei.

§ 4º Nos casos em que já tenha havido o pagamento da contrapartida sobre a construção inicial, o pagamento da contrapartida será proporcional à área construída da ampliação ou da regularização, não incidindo sobre a área total.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 3º. O cumprimento da contrapartida obrigatória se dará, a critério do empreendedor e observados os termos desta Lei:

- I – em pecúnia;
- II – na execução de obras.

§ 1º. A contrapartida obrigatória independe dos valores de execução de obras e serviços decorrentes das diretrizes técnicas que serão fornecidas para a execução dos empreendimentos imobiliários.

§ 2º. Serão consideradas contrapartidas todas as obras constantes no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e no Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), bem como as demais obras solicitadas nas diretrizes, excetuando-se aquelas relacionadas à infraestrutura básica destinada exclusivamente ao empreendimento imobiliário, assim compreendendo:

- I - pavimentação asfáltica;
- II – guias;
- III – sistema de água e esgoto;
- IV - energia elétrica;
- V – galerias de água pluvial.

§ 3º. As diretrizes técnicas compreendem o estudo de viabilidade técnica, considerando o aumento de infraestruturas ocasionado pelo empreendimento, a orientação quanto aos projetos a serem apresentados para aprovação e os estabelecimentos das regras para a execução e apresentação dos projetos.

§ 4º. Poderão ser inclusos nas diretrizes técnicas a execução de serviço de destoca, reconstrução de passeio público e plantio de



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

árvores, bem como a criação de um sistema de coleta e retenção inicial de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos.

§ 5º. Os condomínios verticais e horizontais, residenciais ou comerciais, com até 50 unidades deverão obrigatoriamente cumprir a contrapartida em pecúnia, ficando dispensada a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT).

Art. 4º. O valor da contrapartida obrigatória será calculado da seguinte forma:

I - para loteamentos: 0,1 Unidade Fiscal do Município de Valinhos por metro quadrado (UFMV/m²) da área útil do terreno;

II - para condomínios (horizontais ou verticais) não residenciais: 0,15 Unidade Fiscal do Município de Valinhos por metro quadrado (UFMV/m²) da área construída total;

III - para edificações e regularizações de edificações não residenciais com área igual ou superior a 5.000,00 m²: 0,15 Unidade Fiscal do Município de Valinhos por metro quadrado (UFMV/m²) de área construída;

IV - para condomínios (horizontais ou verticais) residenciais: 0,3 Unidade Fiscal do Município de Valinhos por metro quadrado (UFMV/m²) de área construída total;

§ 1º. O cumprimento da contrapartida começará a partir do 9º (nono) mês da expedição da Licença de Obras e será incluído no Termo de Execução de Obras, Serviços e Contrapartidas lavrado na Secretaria de Assuntos Jurídicos e firmado entre o empreendedor e o Município de Valinhos.

§ 2º. Caso o empreendedor desista da execução do empreendimento, nos termos previsto em lei, ficará o mesmo desobrigado a cumprir



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

as obrigações constantes desta lei, rescindindo automaticamente o Termo de Compromisso de Execução de Obras, Serviços e Pagamento de Contrapartidas.

§ 3º. A desistência da execução do empreendimento deve ser comunicada ao Poder Público mediante comunicação formal devidamente protocolada na Prefeitura Municipal.

Capítulo II - DO CUMPRIMENTO DA CONTRAPARTIDA EM PECÚNIA

Art. 5º. Optando o empreendedor pelo cumprimento da contrapartida obrigatória em pecúnia, o valor calculado nos termos desta Lei será dividido na seguinte proporção:

I. 2/3 (dois terços) depositados integralmente na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para a execução de projetos e programas de melhoramento da infraestrutura urbana desenvolvidos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, desde que previamente apreciados e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II. 1/3 (um terço) depositados integralmente no Fundo Municipal de Saneamento e Proteção ao Meio Ambiente (FUSAMA), para a realização de estudos, projetos e obras nas áreas específicas de abastecimento de água, saneamento geral, sistemas de esgotos e proteção ao Meio Ambiente desenvolvidos pelo Departamento de Águas e Esgotos de Valinhos (DAEV).

Art. 6º. O valor calculado poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, mediante atualização monetária anual do saldo devedor, conforme revisão da Unidade Fiscal do Município de Valinhos (UFMV).



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º. Caso o parcelamento previsto no caput exceda a data da conclusão do empreendimento imobiliário, a concessão do habite-se, sem prejuízo de outras exigências já previstas em lei, ficará condicionada à apresentação, em favor do Poder Público Municipal, de garantia no valor equivalente ao saldo devedor do compromisso de Execução de Obras, Serviços e de pagamento de Contrapartidas, que poderá ser pelos seguintes instrumentos:

I - contrapartida de seguro-garantia ou carta-fiança, tendo o Poder Público como beneficiário;

II - hipoteca de um ou mais bens imóveis de titularidade do empreendedor, ou de terceiro anuente, cujo valor venal ou a soma dos valores venais sejam iguais ou superiores ao valor a ser garantido;

III - caucionamento de no mínimo 10% (dez por cento) de lotes ou de das unidades habitacionais do próprio empreendimento, mediante a avaliação do custo de cada lote ou unidade, de forma que o somatório desse percentual tenha valor igual ou superior ao valor da garantia.

§ 2º. O contrato de seguro-garantia ou de carta-fiança é de direito privado, sem prejuízo de se sujeitar a determinados pressupostos do regime jurídico de direito público, e terá suas diretrizes estabelecidas pela Susep.

§ 3º. O seguro-garantia ou a carta-fiança constitui-se no contrato de seguro firmado entre a sociedade seguradora e o empreendedor, em benefício do Município de Valinhos, visando garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor perante o segurado no Termo de Compromisso de Execução de Obras, Serviços Pagamento de Contrapartidas em pecúnia.

§ 4º A garantia hipotecária e o caucionamento de lotes ou de unidades habitacionais serão firmados por escritura pública sempre que recair



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme disposições do art. 108 do Código Civil.

§ 5º. No caso em que se tratar de construção predial, a liberação do “Habite-se” só será liberado após a conclusão da obra e do pagamento integral do valor da contrapartida.

Art. 7º. Havendo atraso no pagamento das contrapartidas e qualquer das parcelas será aplicada, sobre o valor devido, correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou outro que o venha substituir, multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% a.m. (um por cento ao mês).

Capítulo III - DO FUNDO MUNICIPAL DE SANEAMENTO E PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE (FUSAMA)

Art. 8º. Fica criado o Fundo Municipal de Saneamento e Proteção ao Meio Ambiente (FUSAMA), com a atribuição de abrigar os recursos financeiros destinados à realização de estudos, projetos e obras nas áreas específicas de abastecimento de água, saneamento geral, sistemas de esgotos e proteção ao meio-ambiente.

Parágrafo Único. O FUSAMA é vinculado e gerido exclusivamente pelo Departamento de Águas e Esgotos de Valinhos (DAEV), através de um conselho gestor, de acordo com as disposições do art. 10.

Art. 9º. Constituem recursos do FUSAMA:

- I. as dotações específicas consignadas anualmente no orçamento do DAEV;
- II. recursos estaduais e federais para o desenvolvimento das ações previstas nesta Lei;



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

III. os recursos financeiros arrecadados na forma das disposições desta Lei;

IV. doações, auxílios, contribuições e legados que lhe venham a ser destinados, inclusive de organismos internacionais;

V. as rendas eventuais, inclusive as resultantes de depósitos e aplicação de capitais.

Parágrafo Único. Os recursos do fundo vinculado ao Programa de Saneamento e Proteção ao Meio Ambiente do Município de Valinhos (PROSAMA) disponíveis até a entrada em vigor desta Lei serão transferidos ao FUSAMA criado no art. 8º.

Art. 10. O Conselho Gestor do FUSAMA será composto de cinco membros, sendo:

I. um representante do Poder Executivo, que exercerá as funções de Presidente do Conselho;

II. um representante da Associação Comercial e Industrial de Valinhos;

III. um representante da Associação dos Empreendedores Imobiliários de Valinhos;

IV. um representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos;

V. um representante do DAEV.

§ 1º. Os membros reunir-se-ão:

I. ordinariamente, a cada dois meses;

II. extraordinariamente, sempre que houver convocação da Presidência do Conselho Gestor do FUSAMA.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º. O mandato dos membros do Conselho Gestor do FUSAMA tem a duração de dois anos, podendo haver sucessivas reconduções.

§ 3º. As deliberações do Conselho Gestor do FUSAMA serão aprovadas por maioria simples.

§ 4º. A ausência injustificada por três reuniões consecutivas implica na substituição do membro por outro representante.

§ 5º. Cabe ao Presidente do Conselho Gestor do FUSAMA o voto de qualidade.

Art. 11. Compete ao Conselho Gestor do FUSAMA:

I. apreciar os planos de aplicação de recursos financeiros elaborados pelo DAEV para desenvolvimento das ações definidas no inciso II do art. 5º dessa Lei, deliberando sobre a viabilidade de sua execução;

II. fiscalizar o cumprimento dos planos de aplicação de recursos financeiros aprovados;

III. autorizar o DAEV a utilizar os recursos financeiros do FUSAMA, de acordo com o plano de aplicação de recursos financeiros previamente aprovado;

IV. apreciar a prestação de contas dos recursos financeiros do FUSAMA utilizados pelo DAEV de acordo com o plano de aplicação de recursos financeiros previamente aprovado;

V. acompanhar a situação econômico-financeira do FUSAMA.

Art. 12. Os recursos financeiros do FUSAMA não poderão ser utilizados, até a devida regularização, sem prejuízo da apuração das



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

responsabilidades administrativa, civil e penal e da aplicação das penalidades legais cabíveis, quando:

I. houver aplicação de recursos em desacordo com as disposições da presente Lei ou com os planos de aplicação de recursos previamente aprovados;

II. a prestação de contas for rejeitada pelo Conselho Gestor do FUSAMA, através de relatório baseado em análise documental ou fiscalização;

III. não forem apresentadas as informações solicitadas pelo Conselho Gestor do FUSAMA;

IV. não forem cumpridas exigências impostas pelo Conselho Gestor do FUSAMA visando a manutenção da moralidade administrativa e a supremacia do interesse público sobre o particular.

Capítulo IV - DO CUMPRIMENTO DA CONTRAPARTIDA EM EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 13. Optando o empreendedor pelo cumprimento da contrapartida obrigatória em execução de obras, o valor calculado nos termos desta Lei será dividido na seguinte proporção:

I. 2/3 (dois terços) através da implantação de equipamentos de infraestrutura e/ou aplicação de programas e projetos de ordenamento e direcionamento da expansão urbana, definidos conjuntamente pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SDUMA e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU;

II. 1/3 (um terço) depositados integralmente no Fundo Municipal de Saneamento e Proteção ao Meio Ambiente (Fusama), para a realização de estudos, projetos e obras nas áreas específicas de abastecimento de água, saneamento geral, sistemas de esgotos e proteção ao Meio Ambiente desenvolvidos pelo Departamento de Águas e Esgotos de Valinhos (DAEV).



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º. O custo das obras de contrapartida será auferido e corrigido pelo índice do Sistema Nacional de Preços de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI).

§ 2º. Os projetos vinculados às obras poderão, a critério da Municipalidade, ser elaborados pelos empreendedores imobiliários, observando as definições estabelecidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SDUMA) e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

§ 3º. Os custos para a elaboração dos projetos, conforme o parágrafo anterior, não integrarão o valor da contrapartida.

Art. 14. Caso o valor calculado não seja suficiente para a execução das obras constantes nos projetos a elas vinculados, referente ao inciso I do art. 13, o empreendedor imobiliário deverá revertê-lo, obrigatoriamente, em sua integralidade, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 15. No caso da obra de contrapartida ser paralisada por questões que o empreendedor não der causa, é facultado a ele converter o saldo remanescente devido em depósito no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, devendo a Prefeitura dar quitação de sua obrigação.

Parágrafo Único. O saldo remanescente devido será obtido a partir do valor da contrapartida calculado conforme *caput* do art. 13, subtraído o valor da obra de contrapartida já executado e calculado conforme § 1º do art. 13.

Art. 16. No Termo de Execução de Obras, Serviços e Contrapartidas deverá constar, necessariamente, as disposições quanto aos critérios de realizações e execuções das obras e as obrigações pertinentes às partes.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 17. A execução das obras deve ocorrer, preferencialmente, em um raio de 500 metros da localização da entrada do empreendimento, para atender eventuais exigências de mitigação previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e no Relatório de Impacto de Trânsito (RIT).

Parágrafo Único. As obras da contrapartida deverão ser concluídas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo o prazo ser prorrogado a pedido justificado do empreendedor e aceito pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDUMA), mediante instrumento aditivo ao Termo de Execução de Obras, Serviços e Contrapartidas.

Capítulo V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Os projetos de empreendimentos imobiliários residenciais que forem protocolados anteriormente a data da publicação desta Lei e que ainda não tenham sido aprovados terão o valor da contrapartida calculado de acordo com as regras desta Lei.

Art. 19. Esta Lei não se aplica:

- I - às regularizações fundiárias urbanas de interesse social;
- II - aos empreendimentos de interesse social, realizados pelo Poder Público.
- III - aos empreendimentos não residenciais com área inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 20. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, no que couber, para conferir eficácia e executoriedade.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 21. Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 4.055, de 17 de novembro de 2006, Lei 5.381, de 28 de dezembro de 2016, Lei nº 6.092, de 07 de maio de 2021,

Prefeitura do Município de Valinhos,
Aos...

LUCIMARA GODOY VILAS BOAS

Prefeita Municipal

