



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

## **PROJETO DE LEI Nº 19 /2026** **DE 19 DE FEVEREIRO DE 2026**

***"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 ao meio ambiente no Município de Pinhalzinho, na forma que especifica e dá outras providências."***

A **CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO**, Estado de São Paulo aprova e eu, **SEBASTIÃO ZANARDI**, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo 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 da proteção ao meio ambiente no Município de Pinhalzinho.

### **Capítulo I** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**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 e da proteção ao Meio Ambiente: conjunto de ações necessárias à compensação mitigatória dos impactos urbanos que os empreendimentos geram ao Município.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

§ 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 4 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 4.000 m<sup>2</sup>, 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.

**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), bem como as demais obras solicitadas nas diretrizes, excetuando-se aquelas relacionadas à infraestrutura básica destinada exclusivamente ao empreendimento imobiliário, assim compreendendo:



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

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

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

- I - para loteamentos: 1 Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado (UFESP/m<sup>2</sup>) da área útil do terreno;
- II - para condomínios (horizontais ou verticais) não residenciais: 1 UFESP/m<sup>2</sup> da área construída total;
- III - para edificações e regularizações de edificações não residenciais com área igual ou superior a 4.000,00 m<sup>2</sup>: 1 UFESP/m<sup>2</sup> de área construída;
- IV - para condomínios (horizontais ou verticais) residenciais: 2 UFESPs/m<sup>2</sup> de área construída total.

§ 1º O cumprimento da contrapartida começará a partir do 9º mês da expedição da Licença de Obras e será incluído no Termo de Execução de Obras, Serviços e Contrapartidas firmado entre o empreendedor e o Município.

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

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 aplicado da seguinte forma:

I – depositado integralmente na conta do Fundo Municipal competente, para a execução de projetos e programas de melhoramento da infraestrutura urbana desenvolvidos pelo Poder Público, desde que previamente apreciados e aprovados pelo Conselho Municipal competente;

**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 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;



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

III - caucionamento de no mínimo 20% de lotes ou 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, 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 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 IPCA ou outro índice oficial que o venha substituir, multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% a.m. (um por cento ao mês).

## Capítulo III

### DO CUMPRIMENTO DA CONTRAPARTIDA EM EXECUÇÃO DE OBRAS



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

**Art. 8º.** Optando o empreendedor pelo cumprimento da contrapartida obrigatória em execução de obras, o valor calculado nos termos desta Lei será aplicado da seguinte forma:

I – o total do valor dar-se-á através da implantação de equipamentos de infraestrutura e/ou aplicação de programas e projetos de ordenamento e direcionamento da expansão urbana, definidos conjuntamente pelo Poder Público e pelo Conselho Municipal competente.

§ 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 pelo Poder Público e pelo Conselho Municipal competente.

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

**Art. 9º.** Caso o valor calculado não seja suficiente para a execução das obras constantes nos projetos a elas vinculados, referente ao artigo anterior, o empreendedor imobiliário deverá revertê-lo, obrigatoriamente, em sua integralidade, ao Fundo Municipal competente.

**Art. 10.** 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 competente, 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. 8.º, subtraído o valor da obra de contrapartida já executado e calculado conforme o § 1º do art. 8.º.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

**Art. 11.** 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.

**Art. 12.** A execução das obras deve ocorrer no local indicado pelo Poder competente através de justificativa técnica que comprove o interesse público.

§ 1º Caso sejam destinadas a atender eventuais exigências de mitigação previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em um raio de 500 metros da localização da entrada do empreendimento.

§ 2º 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 pelo Poder Público, mediante instrumento aditivo ao Termo de Execução de Obras, Serviços e Contrapartidas.

## Capítulo IV

### DA CONVOLAÇÃO DAS ÁREAS INTITUCIONAIS

**Art. 13.** Independentemente da contrapartida descrita nos artigos anteriores e a critério da municipalidade, a doação de áreas para uso institucional poderá ser realizada em local diverso ao empreendimento, podendo ser convertida em obras ou em contrapartida pecuniária, seguindo as regras dispostas na presente Lei.

§ 1º A doação de área em outro local deverá obedecer:

I - A justificativa da escolha da área dar-se-á em função da necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, desde que a localidade esteja inclusa no perímetro urbano;

II - A área a ser doada só será aceita após análise e aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal;

III - O valor de referência da área a ser doada deverá corresponder, no mínimo, a 10% do valor de referência da área total a ser parcelada.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

§ 2º Será admitida a compensação financeira desde que o valor de referência seja equivalente a, no mínimo, 10% do valor de referência da área total a ser parcelada, devendo o recurso ser destinado ao Fundo Municipal competente.

§ 3º A reforma ou construção de equipamento comunitário deverá obedecer:

I - A destinação do equipamento comunitário a ser construído deverá ser definida em função da necessidade da região, considerando o parecer dos Órgãos competentes da Prefeitura Municipal;

II - O valor da obra não poderá ser menor do que 10% do valor de referência da área total a ser parcelada;

III - Os projetos construtivos deverão ser submetidos à aprovação dos Órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

## Capítulo V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 14.** 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. 15.** 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 4.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 16.** As áreas verdes e de lazer e as áreas institucionais definidas nas Leis Municipais N° 758, de 06 de setembro de 1999 e N° 1.310, de 14 de dezembro de 2011, serão escolhidas conforme critérios técnicos definidos pelo Poder Público, levando-se em consideração, primariamente, sua localização e utilização privilegiados em prol do interesse coletivo.

**Art. 17.** O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, no que couber, para conferir eficácia e executoriedade.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

**Art. 18.** Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

Sala das Sessões, 19 de fevereiro de 2026.

**Antonio Donizete da Silva**  
Vereador

**Dirce Destro Moreira de Oliveira**  
Vereadora

**Helber Henrique de Araújo**  
Vereador

**José Ricardo Kiota**  
Vereador

**José Vitor Alcântara**  
Vereador

**Murilo Cenciani Franco**  
Vereador

**Pedro Gomes Franco Filho**  
Vereador

**Rita de Cássia Aparecida Faria**  
Vereadora

**Wagner José Franco de Godoi**  
Vereador

**Nota:** Publicada no diário Oficial do Município da data de



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

## JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por finalidade estabelecer parâmetros objetivos de contrapartida obrigatória para empreendimentos imobiliários privados, residenciais e não residenciais, que gerem impactos significativos na infraestrutura urbana, no sistema de saneamento básico e no meio ambiente do Município de Pinhalzinho.

O crescimento urbano, quando desacompanhado de planejamento adequado, acarreta pressão direta sobre os serviços públicos essenciais, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, mobilidade, áreas verdes, equipamentos públicos e a própria qualidade ambiental. Nesse contexto, o Poder Público municipal necessita de instrumentos legais que permitam mitigar e compensar os impactos decorrentes do adensamento populacional e da instalação de novos empreendimentos.

A proposta apresentada não cria qualquer ônus desproporcional aos empreendedores, mas estabelece critérios claros, transparentes e previamente definidos, em consonância com os princípios da segurança jurídica, do desenvolvimento sustentável e do equilíbrio entre o interesse público e a iniciativa privada.

O PL define com precisão o que se considera empreendimento imobiliário privado e quais situações não se enquadram nessa classificação; as hipóteses e valores de contrapartida, graduados conforme o tipo e porte do empreendimento; as possibilidades de cumprimento da obrigação, seja em pecúnia ou por meio da execução de obras de interesse público; a vinculação das contrapartidas aos Fundos Municipais competentes, garantindo que os recursos sejam aplicados diretamente na melhoria da infraestrutura urbana e na proteção ambiental; normas relativas às áreas institucionais e à sua convalidação, preservando o interesse social e o adequado planejamento territorial; regras para obras mitigadoras previstas em Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), assegurando que



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

empreendimentos que interfiram na dinâmica urbana contribuam para a melhoria do seu entorno.

Importante destacar que a medida está em harmonia com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que autoriza os Municípios a instituir instrumentos urbanísticos voltados à promoção do desenvolvimento sustentável, ao controle do uso do solo, à justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização e à melhoria da qualidade de vida da população.

O projeto também concretiza princípios constitucionais como a Função Social da Propriedade, a proteção ao meio ambiente, a eficiência administrativa e o ordenamento e desenvolvimento urbano planejado.

A criação de parâmetros objetivos para contrapartidas diminui a subjetividade nos processos de aprovação, proporciona maior previsibilidade aos empreendedores, fortalece o planejamento municipal e assegura que o impacto do crescimento urbano seja absorvido de forma equilibrada e responsável.

Além disso, o projeto prevê mecanismos de garantia, parcelamentos, regras claras para “habite-se” e formas alternativas de compensação, mantendo equilíbrio entre a necessária proteção do interesse público e a viabilidade econômica dos empreendimentos.

Por fim, ao estabelecer prazos, índices e condições de execução das obras de contrapartida, bem como ao disciplinar a destinação das áreas institucionais, o Município reforça seu compromisso com o planejamento urbano eficiente, sustentável e alinhado às necessidades reais da população.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres pares para a aprovação deste Projeto de Lei, certo de que sua implementação trará impactos positivos duradouros para Pinhalzinho e para as futuras gerações.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

Edifício Orlando Fornari  
CNPJ: 01.676.018/0001-70

Sala das Sessões, 19 de fevereiro de 2026.

**Antonio Donizete da Silva**  
Vereador

**Dirce Destro Moreira de Oliveira**  
Vereadora

**Helber Henrique de Araújo**  
Vereador

**José Ricardo Kiota**  
Vereador

**José Vitor Alcântara**  
Vereador

**Murilo Cenciani Franco**  
Vereador

**Pedro Gomes Franco Filho**  
Vereador

**Rita de Cássia Aparecida Faria**  
Vereadora

**Wagner José Franco de Godoi**  
Vereador