



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

Bragança Paulista, XX junho de 2026.

DD. Presidente da Câmara Municipal de Bragança Paulista

Prezado Senhor,
Cordiais saudações,

Cumprimentando, venho pelo presente encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar que “Estabelece os parâmetros de contrapartida obrigatória para a participação dos empreendimentos imobiliários privados na ampliação e no melhoramento da infraestrutura urbana do Município de Bragança Paulista, e dá outras providências.”

A presente iniciativa fundamenta-se no §2º do art. 182 da Constituição Federal e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, os quais determinam que a propriedade urbana deve atender à sua função social e que a política urbana deve assegurar a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

O Município tem vivenciado, nos últimos anos, expressivo crescimento imobiliário, com a implantação de loteamentos, condomínios e empreendimentos verticais de grande porte, cujos impactos sobre a mobilidade urbana, o saneamento, a infraestrutura e o meio ambiente exigem planejamento e instrumentos de compensação adequados.

Nesse contexto, a proposta estabelece critérios claros e objetivos para o cumprimento de contrapartidas urbanísticas, prevendo a possibilidade de execução em pecúnia, obras, serviços, equipamentos e, inovadoramente, por meio da destinação de unidades habitacionais ao Cadastro Habitacional Municipal, sempre de forma proporcional ao impacto do empreendimento.

A medida proporcionará maior segurança jurídica, transparência e efetividade na aplicação de recursos em benefício da coletividade, garantindo que os empreendimentos privados contribuam de forma justa para o desenvolvimento sustentável da cidade, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor vigente.

Assim, diante dos fundamentos expostos, solicito aos Nobres Vereadores a aprovação da presente proposição, por se tratar de medida de relevante interesse público, que fortalece a gestão urbana, racionaliza os instrumentos de compensação e reforça o compromisso com uma cidade mais equilibrada, inclusiva e sustentável.



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossas Excelências os mais elevados votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

EDMIR CHEDID
Prefeito Municipal



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

MINUTA – Lei Complementar n° xxx de janeiro de 2026

Estabelece os parâmetros de contrapartida obrigatória para a participação dos empreendimentos imobiliários privados na ampliação e no melhoramento da infraestrutura urbana do Município de Bragança Paulista, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bragança Paulista aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Ficam instituídos parâmetros de contrapartida obrigatória para empreendimentos imobiliários privados de natureza residencial, comercial ou de serviços, em conformidade com o Plano Diretor de Bragança Paulista – Lei Municipal 893, de 03 de janeiro de 2020, com vistas à promoção do desenvolvimento urbano sustentável, à qualificação da infraestrutura urbana, à redução de impactos urbanísticos e ao atendimento do interesse público.

§1º A contrapartida constitui obrigação destinada a assegurar que empreendimentos privados contribuam para o desenvolvimento sustentável e equilibrado da cidade, revertendo obrigatoriamente em benefícios diretos e indiretos à coletividade, em conformidade com os princípios da função social da propriedade, da justiça social, da transparência, da probidade administrativa, da moralidade e da impessoalidade.

§2º A exigência de contrapartida observará critérios de proporcionalidade, razoabilidade e impacto territorial, garantidos o interesse público prioritário e melhoria na qualidade de vida da população, vedado qualquer favorecimento específico.

Art. 2º Para os 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, mistos, comerciais e de serviços;

II – Ampliação e melhoramento de infraestrutura urbana: o conjunto de ações necessárias à compatibilização dos impactos urbanos e territoriais que os empreendimentos geram ao Município;



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

III – Obrigações básicas do empreendimento: as obras e serviços de infraestrutura exigíveis pela legislação urbanística (água, esgoto, drenagem, pavimentação, energia, iluminação, arborização e sinalização viária), não se confundindo com as contrapartidas previstas nesta Lei.

IV - Programas habitacionais de interesse social: aqueles destinados à produção de unidades habitacionais voltadas a famílias com renda familiar mensal bruta de até R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), conforme parâmetro adotado pela Caixa Econômica Federal no âmbito dos programas de habitação popular, ou outro limite que venha a substituí-lo, desde que mantida a mesma finalidade social.

§1º As regularizações fundiárias de interesse social não se enquadram nas disposições desta Lei.

§2º Não se enquadram como empreendimentos imobiliários:

I – unificação de lotes;

II – desdobros ou desmembramentos com até 10 (dez) unidades;

III – projeto simplificado de construção unifamiliar;

IV – obras de demolição;

§3º Nos casos em que já tenha havido o pagamento de contrapartida sobre a construção inicial, a cobrança recairá apenas sobre a área ampliada ou regularizada.

Art. 3º Esta Lei aplica-se a empreendimentos habitacionais residenciais multifamiliares, mistos, comerciais, de serviços, horizontais ou verticais, tais como loteamentos, construções de prédios (com ou sem incorporação) condomínios de lotes e condomínios urbanizados.

Parágrafo único. Excetuam-se das disposições desta Lei:

I – obras e equipamentos públicos;

II – empreendimentos de interesse social promovidos pelo Poder Público ou por entidades conveniadas, com finalidade social reconhecida;

III – empreendimentos com projetos já aprovados até a data de publicação desta Lei;



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

IV – empreendimentos incluídos no Programa Pró-Indústria Pró- Emprego ou programas municipais de incentivo econômico que venham a substituí-lo.

Art. 4º O cumprimento da contrapartida obrigatória dar-se-á dentre as opções abaixo, a serem detalhadas oportunamente pelo Poder Público, cabendo ao empreendedor optar por uma delas, ou de forma combinada:

I – Em pecúnia;

II – Na execução de obras;

III – No fornecimento de equipamentos e/ou serviços.

IV – Na destinação de bens imóveis ou unidades habitacionais.

§1º A contrapartida obrigatória é distinta das obras e serviços de infraestrutura básica diretamente exigíveis ao empreendimento (rede de água, esgoto, drenagem, pavimentação, energia elétrica, iluminação pública, sinalização viária e arborização), que permanecem como obrigação do empreendedor.

§2º Serão consideradas contrapartidas, para efeitos desta Lei, ações de interesse coletivo, tais como:

I – Implantação, reforma ou ampliação de equipamentos públicos (educação, saúde, assistência, esporte, turismo e cultura);

II – Obras e serviços ambientais, como reflorestamento, recuperação de nascentes, drenagem, construção de barragens e limpeza de corpos hídricos;

III – Execução de melhorias no sistema viário, de transporte público ou de mobilidade urbana;

IV – Implantação ou melhoria de parques, praças, áreas verdes e equipamentos de lazer comunitário;

V – Fornecimento de equipamentos e serviços de interesse público, a critério do Município.

§3º Nos empreendimentos multifamiliares, que houver destinação de unidades habitacionais ao Cadastro Habitacional Municipal, a contrapartida poderá



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

ser cumprida mediante a destinação de unidades habitacionais ao referido Cadastro, em número equivalente ao valor calculado, observando-se o quanto segue:

I - A equivalência será apurada com base em avaliação oficial promovida pelo Município ou por outro parâmetro definido em regulamento, nunca inferior ao valor da contrapartida em CUB/m²;

II - As unidades deverão ser entregues livres de ônus, em condições de habitabilidade e dotadas de infraestrutura essencial.

III - A escolha dos beneficiários caberá exclusivamente ao Município, com base no Cadastro Habitacional Municipal.

§4º Caso remanesça saldo após o cumprimento da contrapartida, o mesmo poderá ser realizado em pecúnia.

Art. 5º A contrapartida obrigatória deverá ser calculada e formalmente instituída após a aprovação definitiva pela Prefeitura, sendo o valor calculado com base no Custo Unitário Básico da Construção – CUB/m² (Sinduscon/SP) para as áreas construídas e TCPO - Tabela de Composições e Preços para Orçamentos (PINI) para os parcelamentos de solo, observando os seguintes parâmetros:

I – para empreendimentos com área construída:

Contrapartida = Área computável total (m²) × Custo Unitário Básico da Construção – CUB/m² (Sinduscon/SP), vigente na data da aprovação do projeto, × percentual aplicável nos termos do art. 6º;

II – para parcelamentos do solo urbano:

Contrapartida = custo global das obras de infraestrutura do empreendimento, conforme orçamento aprovado com base na TCPO/PINI, × percentual aplicável nos termos do art. 6º, usando como base a terraplenagem média.

Art. 6º Para fins desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes limites máximos de cobrança da contrapartida:

I – Para empreendimentos com área construída, o valor da contrapartida não poderá ultrapassar o limite de 5% (cinco por cento) do valor total da obra calculado com base no CUB/m² aplicável ao padrão do empreendimento;



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

II – Para parcelamentos do solo, loteamentos e condomínios de lotes, o valor da contrapartida não poderá exceder 18% (dezoito por cento) do custo global das obras de infraestrutura do empreendimento, apurado conforme parâmetros da TCPO/PINI ou outro índice equivalente adotado pelo Município.

§1º Para os empreendimentos referidos no inciso I, o percentual da contrapartida será de:

I – 5% (cinco por cento) do valor apurado, como regra geral;

II – 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento), para empreendimentos habitacionais enquadrados em programas habitacionais de interesse social destinados a famílias com renda familiar mensal bruta superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e limitada a R\$ 9.600 (nove mil e seiscentos reais), conforme parâmetros adotados pela Caixa Econômica Federal no âmbito dos programas de habitação popular, ou outro que venha a substituí-los, desde que mantida a mesma finalidade social;

III – isenção de cobrança para empreendimentos habitacionais enquadrados em programas habitacionais de interesse social destinados a famílias com renda familiar mensal bruta de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), conforme parâmetros adotados pela Caixa Econômica Federal no âmbito dos programas de habitação popular, ou outro que venha a substituí-los, desde que mantida a mesma finalidade social;

§2º Para os parcelamentos do solo urbano, o percentual da contrapartida incidirá sobre o custo global das obras de infraestrutura do empreendimento, observado o seguinte enquadramento:

I – 12% (doze por cento), para loteamentos residenciais de pequeno porte, assim considerados aqueles com até 300 (trezentos) lotes;

II – 15% (quinze por cento), para loteamentos de uso predominantemente comercial ou de serviços;

III – 15% (quinze por cento), como percentual padrão, para os demais loteamentos residenciais;

IV – 18% (dezoito por cento) para loteamentos com controle de acesso, independente do número de lotes.



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

§3º Nos empreendimentos de uso misto, o cálculo da contrapartida será realizado de forma proporcional às áreas computáveis correspondentes a cada uso, aplicando-se os percentuais previstos no §1º.

Art. 7º O pagamento em pecúnia será realizado em conta específica do Município, vinculada às rubricas destinadas à infraestrutura urbana.

Parágrafo Único Os recursos provenientes das contrapartidas financeiras previstas nesta Lei, bem como aqueles oriundos da aplicação de multas e de outros instrumentos urbanísticos correlatos, poderão ser vinculados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, quando este vier a ser instituído por lei específica, passando automaticamente a observar as regras de gestão e destinação previstas na respectiva legislação.

I – O pagamento da contrapartida em pecúnia poderá ser parcelado em até 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, mediante atualização monetária anual do saldo devedor, contado da data da expedição do alvará de construção ou alvará de urbanização, observados os seguintes marcos iniciais para o início da cobrança:

a) nos empreendimentos de incorporação e nos parcelamentos de solo (loteamentos e condomínios de lotes), o pagamento terá início em até 24 meses, após o registro do empreendimento no Oficial de Registro de Imóveis – ORI ou início da obra, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

b) nos demais empreendimentos, o pagamento terá início a partir do alvará de construção.

II – Havendo atraso no pagamento de qualquer parcela da contrapartida:

1. será aplicada correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), ou outro que o venha substituir;

2. incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido;

3. incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor atualizado.

III - Em caso de eventual intervenção judicial ou administrativa, quanto ao andamento da obra, os pagamentos ficarão suspensos e passarão a ser exigíveis a partir da efetiva liberação, sem a incidência de juros e multa.



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

IV – A obrigação de pagamento da contrapartida constitui-se com a expedição do alvará de construção ou alvará de urbanização, sendo inexigível apenas na hipótese de desistência formal do empreendimento, devidamente protocolada junto a Prefeitura, com o cancelamento da incorporação, quando for o caso, desde que a obra não tenha sido iniciada.

Art. 8º As obrigações decorrentes da contrapartida urbanística, independentemente da modalidade adotada, inclusive quando cumpridas mediante execução de obras, fornecimento de bens ou prestação de serviços, serão formalizadas por meio de Termo de Compromisso de Contrapartida, o qual constituirá título executivo extrajudicial, nos termos da legislação aplicável.

Art. 9º O Município poderá exigir garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da contrapartida urbanística, por meio de seguro-garantia, carta-fiança, hipoteca ou caução de unidades ou lotes integrantes do próprio empreendimento.

Art. 10. Em caso de desistência do empreendimento, obriga-se o empreendedor a concluir eventuais obras de contrapartida já iniciadas, não cabendo restituição de valores ou equipamentos.

Art. 11. Na hipótese de quitação integral da contrapartida em parcela única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da constituição definitiva da obrigação, será concedido desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor apurado da contrapartida.

§1º O desconto previsto no caput aplica-se exclusivamente à quitação à vista, vedada sua cumulação com parcelamento ou qualquer outra forma de abatimento.

§2º O desconto de que trata este artigo não caracteriza renúncia de receita, por se tratar de incentivo à antecipação do pagamento, à redução de custos administrativos e ao aumento da eficiência arrecadatória do Município.

Art. 12. Optando o empreendedor pela execução de obras ou fornecimento de equipamentos/serviços, ou ainda, pela destinação de bens imóveis ou unidades habitacionais, o Município indicará a escolha e detalhamento nos Termos de Compromisso de Contrapartida, observado o disposto no Art. 4º desta lei.

§1º O custo das obras será apurado com base no SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) ou índice semelhante.



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

§2º Os projetos poderão ser elaborados pelo empreendedor, observando as diretrizes da Secretaria Municipal de Planejamento, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Serviços e Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana.

§3º O custo dos projetos integrará o valor da contrapartida e deverá ser previamente aprovado pelo Município.

§4º O orçamento das obras e equipamentos/serviços de contrapartida deverá ser elaborado pelo empreendedor e submetido previamente à análise e aprovação do Município, que poderá solicitar ajustes, complementações ou revisões para garantir a adequação técnica e a compatibilidade com os custos de mercado.

Art. 13. No caso de paralisação da execução da obra da contrapartida urbanística, por motivo não imputável ao empreendedor, este poderá requerer a conversão do saldo remanescente da contrapartida em pecúnia, com quitação proporcional ao valor já executado.

Art. 14. As obras deverão ser concluídas em até 12 (doze) meses, prorrogáveis mediante justificativa aceita pelas Secretarias competentes, formalizada em aditivo ao Termo de Compromisso.

Art. 15. A contrapartida urbanística poderá ser cumprida mediante fornecimento de equipamentos e/ou prestação de serviços, mediante aceitação do Município, desde que:

I – haja interesse público devidamente justificado;

II – os bens ou serviços sejam compatíveis com o planejamento urbano ou com as necessidades da Administração Pública Municipal;

III – o respectivo valor seja previamente apurado e homologado pela Administração.

Parágrafo único. Os equipamentos fornecidos integrarão o patrimônio público municipal, nos termos da legislação aplicável.

Art. 16. Mediante aceitação expressa do Município, a contrapartida urbanística poderá ser satisfeita pela transferência de bens imóveis ou de unidades habitacionais, observados, no mínimo:

I – a avaliação prévia do valor de mercado;

Av. Antonio Pires Pimentel, nº 2015, Centro - CEP: 12.914-900 - Bragança Paulista – SP

Telefone: (11) 4034-7100 – Ramal 1178

www.braganca.sp.gov.br / planejamnto@braganca.sp.gov.br



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Secretaria Municipal de Planejamento

II – a compatibilidade com o planejamento urbano, habitacional ou patrimonial do Município;

III – a regularidade dominial e registral do bem;

IV – a aceitação expressa do Município.

Art. 17. O Município poderá exigir a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei Complementar Municipal nº 893/2020 (Plano Diretor), sempre que o empreendimento se enquadrar no disposto na legislação específica.

§1º O EIV/RIV definirá medidas mitigadoras, compensatórias ou compatibilizadoras, adicionais às previstas nesta Lei.

§2º As contrapartidas definidas em razão do EIV/RIV serão obrigatórias e formalizadas em Termo de Compromisso específico.

Art. 18. A expedição do Habite-se ou do Termo de Verificação de Obras ficará condicionada à quitação integral da contrapartida definida, seja em pecúnia, execução de obras, fornecimento de equipamentos, serviços ou bens imóveis.

Art. 19. O descumprimento das obrigações previstas nesta Lei implicará na aplicação de multa administrativa e execução do título executivo.

Art. 20. Casos omissos ou situações específicas serão analisados pelos órgãos técnicos competentes, podendo ser objeto de novos critérios definidos em regulamento.

Art. 21. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Bragança Paulista, xx de junho de 2026.

EDMIR CHEDID
Prefeito Municipal