

Autos PAA.PP nº 0215.0001275/2025 (CONTRAPARTIDAS URBANÍSTICAS)**VISTOS, etc.**

No despacho anterior foram determinadas diligências consistentes na solicitação de informações à Secretaria Municipal de Planejamento acerca das providências administrativas que seriam adotadas pela Municipalidade para sanar as fragilidades identificadas no sistema de licenciamento urbanístico local, especialmente no que concerne à definição e aplicação das medidas de compensação e contrapartidas urbanísticas, à luz das conclusões constantes do parecer técnico elaborado pelo CAEx.

Em resposta, a Municipalidade informou, em síntese, que pretende promover a revisão da legislação urbanística municipal relacionada ao instituto do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, inclusive com a formação de grupo de trabalho, realização de estudos técnicos, audiências públicas e elaboração de proposta legislativa destinada a aperfeiçoar os critérios de definição das contrapartidas urbanísticas.

Posteriormente, foi encaminhada a esta Promotoria de Justiça minuta de projeto de lei municipal que dispõe sobre “parâmetros de contrapartida obrigatória para participação dos empreendimentos imobiliários privados na ampliação e no melhoramento da infraestrutura urbana do Município de Bragança Paulista”.

Eis a síntese do relatório.

Inicialmente, cumpre consignar que o parecer técnico elaborado pelo CAEx identificou diversas fragilidades estruturais na forma como o Município de Bragança Paulista vem aplicando o instrumento urbanístico do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, bem como na definição das medidas mitigadoras, compensatórias e das chamadas contrapartidas urbanísticas decorrentes do licenciamento de empreendimentos potencialmente geradores de impactos urbanísticos.

Dentre as inconsistências técnicas apontadas pelo referido parecer, destacam-se, em síntese:

- a confusão conceitual entre obrigações urbanísticas legais inerentes ao licenciamento e verdadeiras contrapartidas urbanísticas decorrentes dos impactos do empreendimento;
- a imposição de medidas genéricas ou padronizadas, sem demonstração concreta de nexo causal com os impactos urbanísticos efetivamente identificados nos estudos de impacto;
- a fragilidade metodológica dos Estudos de Impacto de Vizinhança apresentados, os quais, em diversos casos, não apresentam dados quantitativos e qualitativos suficientes para permitir adequada aferição dos impactos urbanísticos decorrentes dos empreendimentos;
- a ausência de Termo de Referência municipal para elaboração dos EIV/RIV, circunstância que compromete a padronização metodológica e a qualidade técnica dos estudos apresentados;
- a inexistência de análise de impactos cumulativos e sinérgicos entre empreendimentos localizados na mesma área de influência;
- deficiências relacionadas à publicidade, transparência e participação social no processo de avaliação dos estudos de impacto de vizinhança.

Tais fragilidades evidenciam a necessidade de aperfeiçoamento do sistema municipal de licenciamento urbanístico, de modo a assegurar que o instrumento seja efetivamente utilizado como mecanismo de planejamento urbano e gestão dos impactos decorrentes da implantação de empreendimentos privados.

Nesse contexto, importa recordar que o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) instituiu o Estudo de Impacto de Vizinhança como instrumento da política urbana, estabelecendo, em seu artigo 36, que lei municipal deverá definir os empreendimentos e atividades privados ou públicos que dependerão da elaboração de EIV para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Por sua vez, o artigo 37 do referido diploma legal estabelece que o EIV deverá contemplar a análise dos efeitos do empreendimento ou atividade quanto a aspectos como:

- adensamento populacional;
- equipamentos urbanos e comunitários;
- uso e ocupação do solo;
- valorização imobiliária;

- geração de tráfego e demanda por transporte público;
- ventilação e iluminação;
- paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

A partir dessa análise técnica, poderão ser definidas medidas mitigadoras, compensatórias e eventualmente contrapartidas urbanísticas, desde que devidamente justificadas em razão dos impactos efetivamente identificados no estudo de impacto de vizinhança.

Dessa forma, a adequada definição de contrapartidas urbanísticas pressupõe, necessariamente, a existência de estudos técnicos consistentes e metodologicamente adequados, capazes de identificar, mensurar e qualificar os impactos urbanísticos decorrentes da implantação de determinado empreendimento.

Pois bem.

A análise da minuta do projeto de lei encaminhado pela Municipalidade evidencia que, embora a proposta legislativa busque estabelecer parâmetros gerais para a fixação e execução das contrapartidas urbanísticas, o texto normativo não enfrenta de forma suficiente o núcleo das fragilidades técnicas anteriormente apontadas no parecer do CAEx.

Com efeito, verifica-se que o projeto de lei se concentra predominantemente na disciplina de aspectos relacionados à forma de cálculo, modalidades de cumprimento e formalização das contrapartidas urbanísticas, sem, contudo, estabelecer critérios técnicos mais robustos para a identificação e mensuração dos impactos urbanísticos que justificariam a imposição de tais obrigações.

Nesse cenário, persistem algumas lacunas relevantes, dentre as quais se destacam:

I – ausência de critérios técnicos objetivos para identificação e mensuração dos impactos urbanísticos, circunstância que pode perpetuar a adoção de contrapartidas desvinculadas dos impactos efetivamente gerados pelos empreendimentos;

II – inexistência de disciplina normativa mais detalhada acerca da elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança, especialmente no que se refere à definição de conteúdo mínimo, metodologia, indicadores e delimitação da área de influência;

III – ausência de previsão expressa acerca da análise de impactos cumulativos e sinérgicos, decorrentes da implantação de múltiplos empreendimentos na mesma área urbana;

IV – insuficiente previsão de mecanismos destinados a assegurar transparência, publicidade e participação social no processo de análise e aprovação dos estudos de impacto de vizinhança;

V – risco de padronização excessiva das contrapartidas urbanísticas, sem demonstração concreta de sua proporcionalidade e adequação em relação aos impactos identificados em cada caso.

Assim, embora a iniciativa legislativa municipal represente passo relevante no sentido de disciplinar o tema das contrapartidas urbanísticas, a proposta normativa, tal como apresentada, não é suficiente para sanar integralmente as fragilidades estruturais apontadas no parecer técnico do CAEx, especialmente no tocante ao adequado funcionamento do instrumento do EIV/RIV.

Nesse contexto, mostra-se recomendável que eventual aperfeiçoamento legislativo relacionado às contrapartidas urbanísticas seja realizado em harmonia com a legislação municipal que disciplina o Estudo de Impacto de Vizinhança, de modo a assegurar coerência normativa entre os instrumentos urbanísticos existentes e garantir maior efetividade na gestão dos impactos decorrentes da implantação de empreendimentos privados no território municipal.

Isso posto, **DETERMINO:**

1) Encaminhe-se cópia da minuta do projeto de lei que “Dispõe sobre a regularização de loteamentos com controle de acesso implantados em desacordo com a Lei Complementar nº 893/2020 e a Lei Federal nº 6.766/1979, e dá outras providências” para juntada nos ICs nº 1769/2022 e 933/2022;

2) Oficie-se à DD. Secretária Municipal de Planejamento, Sra. Mariana da Rocha Lima, com cópia à Câmara Municipal de Bragança Paulista e ao CONCIDADE, com cópia deste despacho, acusando o recebimento da resposta (mencionar número do ofício), solicitando que:

2.1) Esclareça se a Municipalidade pretende promover novo (s) aperfeiçoamento (s) na minuta do projeto de lei encaminhado, à luz dos apontamentos feitos no despacho que segue copiado, encaminhando-nos cópia dos documentos pertinentes;

2.2) Manifeste-se sobre a necessidade de que a regulamentação das contrapartidas urbanísticas seja harmonizada com a legislação municipal que disciplina o EIV/RIV (a qual, segundo consta, também se encontra em revisão), quer mediante aperfeiçoamento da legislação existente, quer mediante elaboração de diploma normativo próprio, garantindo-se coerência e integração entre os instrumentos urbanísticos municipais, informando as providências adotadas a partir da conclusão, encaminhando-nos cópia dos documentos pertinentes.

Prazo para resposta: 10 dias, a contar do recebimento do ofício.

Decorrido o prazo sem resposta, fica desde já determinada a expedição de um único ofício de reiteração, sem prejuízo de que a cobrança se faça por e-mail e telefone.

Os ofícios deverão ser encaminhados, sempre que possível, por meio eletrônico.

Oportunamente, abra-se nova conclusão.

Bragança Paulista, 09 de março de 2026.

KELLY CRISTINA ALVARES FEDEL

Promotora de Justiça

Leandro Maciel de Souza

Analista Jurídico

Documento assinado eletronicamente por **KELLY CRISTINA ALVARES FEDEL**, em 09/03/2026 às 19:00.
Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o serviço pelo Atendimento ao Cidadão e à Cidadã, no site do Ministério Público do Estado de São Paulo, e informe o nº do procedimento **0215.0001275/2025** e código **cc3ffe4-df7b-43cc-9ea6-976d78d23b6e**.
