



## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

### **~~PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 28/2015~~**

**FRANCISCO NASCIMENTO DE BRITO**, Prefeito, no uso de suas atribuições legais, apresenta à CÂMARA MUNICIPAL o seguinte:

### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 28/2015**

"Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e dá outras providências."

**Art. 1º** - A Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Embu das Artes rege-se por esta lei, conforme especificações dos artigos 124, 125, 126 e 127 da Lei Complementar nº 186 de 20 de abril de 2012 que dispõe sobre Plano Diretor.

**Art. 2º** - O licenciamento de edificações objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerido simultaneamente com o pedido de Alvará de Construção ou Conservação perante a municipalidade.

**Art. 3º** - A solicitação de Alvará de construção ou conservação dar-se-á através de protocolo administrativo instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento do interessado solicitando Alvará de Construção ou Conservação com autorização de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - CND do imóvel emitida pela Prefeitura do Município de Embu das Artes;

**Art. 4º** - A Prefeitura de Embu das Artes poderá autorizar a utilização do potencial construtivo acima do coeficiente de aproveitamento básico previsto para a Zona de Uso na qual se situa o imóvel, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo contribuinte beneficiário da construção.

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificável e área do terreno.

§ 2º A autorização da outorga onerosa não poderá exceder o Coeficiente de Aproveitamento máximo fixado na legislação para a Zona de Uso na qual se insere o imóvel.

§ 3º O pedido que tenha por objeto imóvel inserido em Área de Proteção de Mananciais em



## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

que o coeficiente máximo for maior que o permitido pela Lei Estadual específica, deverá ser instruído com a anuência do órgão competente.

**Art. 5º** - O pedido de utilização de potencial construtivo adicional subscrito pelo proprietário do imóvel ou compromissário comprador será instruído na forma prevista na legislação de aprovação e licenciamento de edificações.

Parágrafo Único. Poderão ser aceitos títulos de compra e venda ou compromissos de compra e venda não registrados, desde que comprovada a sua vinculação ao título de domínio do imóvel regularmente registrado.

**Art. 6º** - A autorização da Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida mediante despacho fundamentado pelo Secretário designado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, através de Decreto.

§ 1º Presentes as condições que autorizam a aprovação do projeto de edificação, o interessado será intimado para efetuar o pagamento da contrapartida financeira.

§ 2º A intimação deverá especificar o valor a ser recolhido, consignando-se que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral da contrapartida financeira, bem como das despesas acessórias cabíveis.

§ 3º A intimação deverá especificar o valor a ser recolhido, consignando-se que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada a apresentação do Compromisso vinculado ao IPTU.

§ 4º O parcelamento da contrapartida financeira será expedido na forma de título executivo extrajudicial.

§ 5º O pagamento integral ou a primeira parcela da contrapartida financeira será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, após a intimação efetuada nos termos dos §§ 1º, 2º e 3º do artigo 6º.

**Art. 7º** - A contrapartida financeira devida pela utilização do potencial construtivo adicional será calculada considerando a Zona de Uso na qual está inserido o imóvel, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos para a respectiva zona e o uso pretendido para o imóvel.



## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

**Art. 8º** - Analisando o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação pela Secretaria Municipal de Obras edificações e Orientação Urbana enviará o Processo Administrativo à Secretaria Municipal de Gestão Financeira, informando o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento estabelecido na Lei Complementar nº 186/2012.

**Art. 9º** - A Secretaria Municipal de Gestão Financeira efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa de potencial construtivo adicional:

§ 1º Será considerada área construída adicional a área construída superior àquela permitida pela utilização do coeficiente básico definido para a Zona na qual se situa o imóvel.

§ 2º A contrapartida financeira devida será calculada através da seguinte fórmula:

$$CF = [(CUB \times AC) + (AC/CAb) \times VVT] \div FP$$

CF = valor da contrapartida financeira de Outorga Onerosa

CUB = Custo Unitário Básico médio desonerado da construção civil, definido mensalmente pelo Sinduscon/SP referente ao mês no qual o pedido foi protocolado.

AC = área construída adicional

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico

VVT = valor venal do terreno/m<sup>2</sup>

FP = fator de planejamento

§ 3º O fator de planejamento, referente à Zona em que se insere o imóvel e uso da edificação, está definido no Anexo I, parte integrante desta lei.

§ 4º Para fins de cálculo da contrapartida financeira devida, o uso misto será considerado uso não residencial.

§ 5º O fator de planejamento poderá ser alterado anualmente por ato do Executivo Municipal.

§ 6º O pagamento do valor da contrapartida financeira para novas construções deverá ser efetuado em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, a partir da data da intimação tratada no parágrafo 1º do Art. 6º.



## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

**Art. 10** - A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada para regularização de edificações existentes mediante ao pagamento de multa, conforme disposto no artigo 127 da Lei Complementar nº 186 de 20 de abril de 2012 - Plano Diretor.

§ 1º Para casos de regularização de edificações deverá ser paga contrapartida financeira, prevista no artigo 7º desta lei, acrescido de multa, sob as seguintes condições:

a) Para casos de regularização de edificações a multa será de 10% (dez por cento) do valor da contrapartida financeira.

b) Para casos de regularização de edificações que ultrapassem o coeficiente máximo de aproveitamento previsto para a zona de uso na qual se insere, a multa será de 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida financeira proporcionalmente ao excedente, somada à multa prevista na alínea anterior.

c) Para casos de regularização de edificações que tenham desrespeitado autuação embargo da fiscalização municipal, a multa será de 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida financeira.

d) Poderá ser regularizada a edificação desde que presentes as condições de salubridade e estabilidade, bem como a salubridade das edificações do entorno.

e) O interessado deverá apresentar laudo técnico assinado por profissional devidamente habilitado para atestar as condições previstas no parágrafo anterior.

f) A edificação deverá ser compatível com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos comunitários existentes e da infraestrutura instalada, tais como, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e sistema de tratamento de esgoto.

g) Para os casos de regularização de construções existentes, será aplicada multa equivalente a uma vez o valor da contrapartida financeira prevista no § 1º deste artigo.

h) Constatado que área construída adicional seja superior ao limite do coeficiente máximo definido para a zona de uso na qual se situa o imóvel, o interessado será intimado para apresentação de solução técnica adequada, com aplicação de multa ou a demolição da área excedente.



## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

**Art. 11** - Ficam isentos do recolhimento da contrapartida financeira definida na presente lei:

I - As edificações de propriedade do Poder Público;

II - As edificações destinadas à saúde, educação, cultura e lazer de propriedade privada conveniadas com o Poder Público;

III - As edificações inseridas nos Programas de Regularização Fundiária;

IV - Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS promovidos pelos órgãos públicos ou privados em parceria com o Poder Público;

V - Imóveis inseridos em ZEIS cujos projetos comprovadamente cumpram o interesse social;

VI - Templos ou edificações religiosas de quaisquer cultos, seitas ou outras instituições com fins filantrópicos.

**Art. 12** - Fica criado o FUNDO ESPECIAL DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, de natureza contábil-financeira, sem personalidade jurídica e de duração indeterminada.

**Art. 13** - O pagamento da contrapartida financeira será realizado através de depósito junto ao Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 1º Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir serão depositados no “Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir”.

§ 2º A expedição do alvará de aprovação ou conservação só poderá ser efetuada após a assinatura do Compromisso vinculado ao IPTU e quitação da primeira parcela (ou total) da contrapartida.

§ 3º O pedido de aprovação de edificação com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será indeferido em caso de não efetuar o Compromisso e não pagamento da primeira parcela do valor integral da contrapartida financeira.

§ 4º Poderá ser cancelado o alvará emitido caso o contribuinte não efetue o pagamento de qualquer uma de suas parcelas vincendas.



## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

§ 5º Em nenhuma hipótese haverá devolução dos valores pagos a título de contrapartida financeira ou de multa.

**Art. 14** - Sem prejuízo das dotações consignadas no orçamento, o Fundo a que se refere o artigo anterior, tem por finalidade assegurar recursos para transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, provendo recursos em especial para as seguintes atividades:

I - Regularização Fundiária;

II - Execução de programas e projetos Habitacionais de Interesse Social;

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único. Os bens adquiridos com recursos do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir serão incorporados ao patrimônio do Município.

**Art. 15** - Constituem receitas do Fundo os recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Regularização Edilícia autorizada na forma desta Lei.

**Art. 16** - O Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir será administrado pelo Secretário designado pelo Chefe do Poder Executivo municipal através de decreto.

Parágrafo Único. Os recursos do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir serão depositados em conta específica junto à instituição financeira, aberta pela Secretaria Municipal de Gestão Financeira.



## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

**Art. 17** - Anualmente será realizada prestação contas dos recursos destinados ao Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional, criado pela Lei nº 2303, de 1º de abril de 2008.

**Art. 18** - Os procedimentos administrativos referentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser fixados através de Decreto, após 30 (trinta) dias da publicação desta lei.

**Art. 19** - Aplicam-se no procedimento de regularização, no que forem pertinentes, as normas e procedimentos para aprovação e recolhimento da contrapartida financeira definidos na presente lei.

**Art. 20** - O prazo de validade da Autorização da Outorga Onerosa do Direito de Construir acompanha a validade do alvará de aprovação.

**Art. 21** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

**Art. 22** - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar 222 de 11 de outubro de 2013 e decreto nº 682 de 06 de novembro de 2013.

### **JUSTIFICATIVA**

**CONSIDERANDO** o *caput* do artigo 37 da Constituição Federal que estabelece dos princípios da administração pública.

**CONSIDERANDO** a Lei Orgânica Municipal.

**CONSIDERANDO**, a Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade em seu artigo 30 e incisos, que dispõem que a Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando, a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário;

**CONSIDERANDO**, a Lei Orgânica de Embu das Artes, em seus incisos IX e XI do artigo 8º, que compete ao Município estabelecer normas de edificação e promover a adequada ocupação do solo, e,



***Prefeitura Municipal da Estância Turística de  
Embu das Artes Estado de São Paulo***

**CONSIDERANDO**, finalmente, que o artigo 126 da Lei Complementar nº 186/2002 – Plano Diretor, estabelece que as condições para outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso devem ser previstas em Lei Municipal específica.

Solicitamos aos nobres a aprovação desta matéria.

Estância Turística de Embu das Artes, 09 de dezembro de 2015.

**FRANCISCO NASCIMENTO DE BRITO**

*Prefeito*