MENSAGEM

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Vimos pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: "**DISPÕE** sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências."

Através do presente Projeto de Lei pretende o Executivo Municipal alterar a Lei 4.069/17, com o fim de suprir lacunas legislativas atualmente existente que dificultam a implementação do relevante instrumento urbanístico de "outorga onerosa do direito de construir".

Tal instrumento urbanístico é benéfico pois ajuda a homogeneizar o crescimento da cidade, a qual, com seu auxílio, consegue investir de maneira mais organizada no território, oferecendo mais opções de moradia em áreas com infraestrutura adequada e fazendo uma melhor gestão dos recursos.

Outra consequência deste instrumento é que o poder público obtém recursos não tributários para investir na manutenção e qualificação urbana da cidade, principalmente quando associada à criação de um fundo específico. No caso de Itapeva, o FUMDURB, criado através da Lei 4075/2017, ganhando capacidade de gerir melhor o território de forma estratégica, garantindo a gestão mais eficiente de toda a infraestrutura.

Ressalta-se que a OODC é uma maneira de ordenar o desenvolvimento sustentável da cidade e da propriedade urbana, garantindo a justa distribuição dos benefícios e ônus causados pelo processo de urbanização.

Um planejamento eficiente, que preveja e utilize instrumentos de forma adequada, tem o potencial de mudar o modelo das cidades e conduzir o crescimento de forma ordenada e sustentável, vez que o planejamento urbano é a força vital que determina o ritmo, as dinâmicas e o funcionamento de uma cidade.

Desta forma, esse projeto tem a finalidade de proporcionar maior aplicabilidade nos dispositivos da Lei 4069, de 28 de novembro de 2017, além de proporcionar maior nos critérios do referido instrumento jurídico e urbanístico.

Ante o exposto, solicita-se as considerações de Vossas Excelências para que seja autorizado este novo projeto de lei pautado em estudos prévios de viabilidade, bem como de efetiva participação popular, conforme demandado pela CF.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

MARIO SERGIO TASSINARI

PREFEITO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI 0165/2024

Autoria: Mario Sergio Tassinari

DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Itapeva , Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 66, VI, LOM,

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica alterado o artigo 1º da Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

> “Art. 1º. Fica instituída no Município de Itapeva/SP, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (potencial construtivo e taxa de ocupação), instrumento de indução ao desenvolvimento urbano, emitido pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelos índices básicos, até o máximo permitido para aquisição de Potencial Construtivo e Taxa de Ocupação fixado pela tabela do Anexo I da Lei Municipal nº 2.520 de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências, mediante contrapartida do beneficiário.”

Art. 2º. Fica alterado o artigo 2º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 2º. Para usufruir das condições do art. 1º, desta Lei, o proprietário do terreno ou o incorporador, responsável pela edificação, recolherá ao FUMDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou conforme disposto no art. 3º desta Lei, converterá em obras de melhorias,

a quantia correspondente ao valor em reais determinado pelo cálculo da aquisição de potencial construtivo e da aquisição de taxa de ocupação, conforme Memorial de Cálculo abaixo:

I- Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Permitido sem Outorga Onerosa = AT * CA

II-Cálculo da Aquisição de Potencial Construtivo com Outorga Onerosa = AT * CM

III-Cálculo da Taxa de Ocupação Permitida sem Outorga Onerosa = AT * TC

IV-Cálculo da Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa = AT * TM

V-Cálculo da Taxa de Permeabilidade = AT *TP

Parágrafo único. As unidades de medidas adotadas serão as seguintes:

I- AT = Área Total do Terreno;

II-AC = Área Total Construída com somatória de todos os pavimentos;

III-AP = Área Construída no térreo ou com maior projeção horizontal;

IV-CA = Coeficiente de Aproveitamento;

V- CM = Coeficiente Máximo de Aproveitamento com Aquisição de Potencial Construtivo;

VI-TC = Taxa de Ocupação Máxima Permitida;

VII-TM = Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa;

VIII-TP = Taxa de Permeabilidade."

Art. 3º. Fica alterado o artigo 3º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 3º. O valor do potencial construtivo adquirido poderá, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços e Comissão Municipal de Urbanismo, ser convertido em obras de melhoramento urbano de, no mínimo, mesmo valor, preferencialmente, nas imediações do empreendimento.

Parágrafo único. A base para cálculo da aquisição do potencial construtivo será o valor integral do metro quadrado do terreno sem benfeitorias, conforme Certidão de Valor Venal." (NR)

Art. 4º. Fica alterado o artigo 4º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

> "Art. 4º. O valor correspondente à outorga onerosa do direito de construir, referente ao potencial construtivo e à taxa de ocupação, quando não aplicado em obras, será recolhido ao FUMDURB em até 10 (dez) parcelas sem juros.
>
> ....."

Art. 5º. Fica alterado o artigo 6º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

> "Art. 6º. A qualquer tempo, antes da emissão do "Habite-se", verificada pela Fiscalização de Obras a execução de obra além do Coeficiente de Aproveitamento autorizado, o valor da aquisição de potencial construtivo calculado pela fórmula do art. 2º será lançado com valores atualizados.
>
> § 1º. O "habite-se" somente será concedido após a totalidade do pagamento devido ou a confissão de dívida e o pagamento da primeira parcela.
>
> § 2º. A existência de área permeável é condição *sine qua non* para liberação do CCO e "Habite-se", exceto para os casos de subsolos e pavimentos térreos destinados ao estacionamento de automóveis, ficando dispensados da limitação imposta pela Taxa de Ocupação Máxima para a zona em que se encontrem, desde que a edificação disponha de sistema de coleta, reserva e reuso de águas pluviais, em área de captação equivalente a no mínimo o dobro da porcentagem exigida para a Taxa de Permeabilidade Mínima no local." (NR)

Art. 6º. Fica alterado o artigo 8º da Lei Municipal 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a ter a seguinte redação:

> "Art. 8º. Os valores arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando não utilizados na forma do art. 3º, serão depositados no FUMDURB, conforme Lei Municipal nº 4075/2017 que criou o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUMDURB."

Art. 7º. Fica alterado o artigo 9º da Lei Municipal 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a ter a seguinte redação:

> "Art. 9º. O excesso da Taxa de Ocupação, previsto na tabela do Anexo I, da Lei Municipal nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007, será permitido, de acordo com o índice constante da taxa de ocupação máxima, com outorga onerosa, de acordo com o zoneamento e regulamentado na Lei 2520/2007.

§ 1º. Na apresentação do projeto de construção ou de ampliação, caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso da taxa de ocupação, e opte pela sua aquisição, pagará por metro quadrado de ocupação, além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado do terreno, conforme Certidão de Valor Venal.

§ 2º. Na apresentação de projeto de legalização, caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso da taxa de ocupação, deverá pagar por metro quadrado de ocupação além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado do terreno conforme Certidão de Valor Venal, acrescido de multa de 50%, que poderá ser paga em até 10 (dez) parcelas sem juros, devendo considerar como valor mínimo de cada parcela R$ 500,00 (quinhentos reais);

§ 3º. Os valores arrecadados serão igualmente destinados ao FUMDURB.”

Art. 8º. Ficam acrescidos os artigos abaixo na Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017, com a seguinte redação:

“Art. 9º-A Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação:

I – A área de elementos decorativos ou lajes técnicas com dimensão inferior a 1,00 m (um metro), incluídas as projeções de cobertura;

II – Elementos descobertos, tais como piscinas, pergolados, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação;

III – Depósitos de lixo, casa de máquinas, depósito de gás, passagem coberta de pedestre sem vedação lateral; abrigo de porta e portão, paradas rápidas de automóvel, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias; casa de máquina, cabine de força, cabine primária; reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas, bilheteira e portaria;

IV – Áreas vazadas em sua totalidade, cobertas e sem fechamento lateral, em pelo menos 02 (duas) faces, cuja ocupação não exceda a 10% (dez por cento) da área do terreno e limitado a 20 m² (vinte metros quadrados);

V – Casas de brinquedo, de animais domésticos, de despejos e congêneres, desde que a máxima não ultrapasse a 2% da área total do terreno e limitado a 5 m² (cinco metros quadrados);

§ 1º. A não computação das áreas acima no cálculo da taxa de ocupação está condicionada à existência e manutenção da área permeável, conforme Tabela de Zoneamento.

§ 2º. A Fiscalização Municipal poderá, a qualquer tempo, apurar a supressão da área permeável, conforme projeto aprovado, o que implicará na suspensão das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da data de liberação do CCO e Habite-se, sendo que, após 06 (seis) meses sem apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa.

Art. 9º-B Para cálculo do valor do metro quadrado do terreno, para fins de apuração do valor da taxa de ocupação e aquisição de potencial construtivo, será utilizada a Certidão de Valor Venal.

Parágrafo único. No caso de cálculo da taxa de excesso de ocupação de obra a ser legalizada, será considerado o ano em que foi protocolado o projeto de legalização da construção, devendo ser considerado o valor para o terreno sem benfeitorias.

Art. 9º-C Considera-se obrigatória a cobrança de outorga onerosa para imóveis cujo projeto de engenharia tenha sido apresentado posteriormente à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, ou a partir da ciência do poder público quanto ao descumprimento da lei que rege o zoneamento, uso e ocupação do solo, com as seguintes condicionantes:

I – Quando for constatado no cadastro de Imposto Predial e Urbano - IPTU, uma área que incorra no excesso de ocupação não recaíra a cobrança de outorga onerosa e multa sobre a área já consolidada, desde que o lançamento da área no cadastro municipal seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017;

II – Quando da apresentação do projeto, cobrar-se-á a outorga onerosa e/ou multa, sobre a diferença entre a área construída lançada no cadastro anterior a Lei municipal nº 4069/2017, e a área construída que consta no projeto, quando for o caso.

Art. 9º-D. Poderá o proprietário ou incorporador que incorra na cobrança de outorga onerosa, apresentar recurso devidamente justificado e acompanhado de provas claras da comprovação da conclusão da obra com data anterior a publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações são apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se a apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.

§ 1º. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 2º. Caso o recurso seja acatado pela Comissão Municipal de Urbanismo, a construção existente estará passível de cobrança retroativa do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU se verificado que o cadastro municipal estava omisso quanto à existência da construção.

Art. 9º-E Em havendo deliberação da Comissão Municipal de Urbanismo que constate que as informações prestadas são insuficientes para comprovação de construção anterior à data de publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, poderão ser requisitadas novas provas ao interessado.

Art. 9º-F A partir da notificação, o requerente deverá apresentar contraditório em até 20 (vinte) dias úteis.

Parágrafo único. Em não havendo contraditório, será feito o lançamento do montante apurado.

Art. 9º-G Em não havendo pagamento voluntário ou apresentação de recurso, a cobrança seguirá os procedimentos previstos na Lei 1102/1997.”

Art. 9º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, aplicando-se imediatamente aos processos em andamento.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 4 de novembro de 2024.

MARIO SERGIO TASSINARI

PREFEITO MUNICIPAL