

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX de XX de XXXX de XXXX

**DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO
DIREITO DE CONSTRUIR, NO MUNICÍPIO DE
ARARAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 1º. A outorga onerosa do direito de construir, no Município de Araras rege-se por esta Lei Complementar, conforme especificações dos Artigos 49 a 52, da Lei Complementar nº. 3.901, de 6 de outubro de 2006, que dispõe sobre Plano Diretor do Município de Araras e em conformidade com a Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades.

§ 1º A outorga onerosa é o instrumento para a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo e, para a alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

§ 2º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para novas construções acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos na Lei Complementar nº. 3.903, de 6 de outubro de 2006, e alterações nela introduzidas, atendidas as disposições do Capítulo I desta lei.

§ 3º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para regularização de construções edificadas sem licenciamento da Prefeitura Municipal de Araras, acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos na Lei Complementar nº. 3.903, de 6 de outubro de 2006, e alterações nela introduzidas, atendidas as disposições do Capítulo II desta lei.

CAPÍTULO I

DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA NOVAS CONSTRUÇÕES

Art. 2º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida na Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico - Zona Urbana do Município, no qual o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos na Lei Complementar nº. 3.903, de 6 de outubro de 2006, nas seguintes Zonas:

I - Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural - ZEPAC (ZEPAC1, ZEPAC2 e ZEPAC3);

II - Zona Predominantemente Residencial – ZPR;

III - Zona Mista - ZM (ZMC - Central e ZMG - Geral).

§ 1º A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando os recuos, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidas na legislação urbanística vigente.

§ 2º A outorga onerosa para a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural - ZEPAC (ZEPAC1, ZEPAC2 e ZEPAC3), deverá respeitar as normas e os gabaritos de altura do Conselho Municipal do patrimônio Histórico, Artístico e Cultural - COMPHAC e do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT, conforme o caso.

Art. 3º A outorga onerosa somente poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam às exigências da legislação urbanística, notadamente:

I - respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;

II - compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 4º Fica criada a Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir, vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade, que deverá, periodicamente, monitorar os bairros nos quais estão localizados os imóveis objetos de licenciamento obtido através de outorga onerosa do direito de construir, bem como o território de influência, desses imóveis, em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível e das diretrizes da política de desenvolvimento urbano.

§ 1º Ficará sujeito à análise e parecer desta comissão o licenciamento de novas edificações e ampliação de edificações existentes mediante outorga onerosa do direito de construir;

§ 2º Competirá a comissão analisar os pedidos de outorga onerosa e sua compatibilização com capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível e das diretrizes da política de desenvolvimento urbano, emitindo parecer conclusivo sobre o deferimento ou indeferimento do pedido;

§ 3º As deliberações da Comissão serão publicadas no Diário Oficial do Município de Araras.

Art. 5º A Comissão a que se refere o art. 4º será composta por 7 (sete) membros, sendo:

I - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade;

II - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas;

III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Civil, sendo este obrigatoriamente do Departamento Municipal de Trânsito;

IV - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura;

V - 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Fazenda;

§ 1º A Comissão de que trata este artigo será presidida por um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade, responsável por organizar a condução dos trabalhos, os registros das atas, os procedimentos de distribuição dos processos e pelo desempate de eventuais decisões tomadas por voto dos representantes.

§ 2º A função exercida pelos membros da Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir será remunerada na forma que prevê o Artigo 144, da Lei Complementar nº. 31, de 23 de setembro de 2013.

Art. 6º A contrapartida financeira que viabilizará a Concessão da Outorga Onerosa, será calculada utilizando a seguinte fórmula:

Valor da Contrapartida = VV x AE x 60%

Onde:

VV = Valor Venal por metro quadrado do terreno.

AE = Área a ser edificada acima do coeficiente urbanístico básico permitido pela Lei Complementar nº 3.903/2006 e alterações.

Art. 7º O Alvará de Construção, emitido nos termos desta lei, terá validade na forma que dispõe o Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 8º Fica a Municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada.

Art. 9º O licenciamento de edificações objeto de outorga onerosa do Direito de Construir será requerido simultaneamente com o pedido de Alvará de Construção e instruído com os documentos previstos no Código de Obras e Edificações.

Art. 10 Autuado o processo administrativo solicitando Outorga Onerosa do Direito de Construir, este será analisado pela Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir, em face da legislação vigente e da infraestrutura da localidade e da região e estando em condições de aprovação, o Processo Administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda, com as informações necessárias para o cálculo e o lançamento do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir, na forma que prevê a fórmula expressa no artigo 6º desta lei.

Art. 11 Efetuada a quitação do valor da contrapartida financeira, relativa a Outorga Onerosa, ou seu parcelamento, com a obrigatoriedade do pagamento da primeira parcela, o processo será remetido para a emissão do Alvará de Construção.

§ 1º A contrapartida financeira relativa a Outorga Onerosa poderá ser substituída por obras de infraestrutura em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 2º No caso previsto no parágrafo anterior, o valor das obras deverá ser igual ou superior ao valor da contrapartida financeira, mediante orçamento a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade.

§ 3º No caso previsto nos parágrafos anteriores, o Alvará de Construção, somente será expedido, após a comprovação da incorporação das obras de infraestrutura ao patrimônio público, ou de assinatura de termo de compromisso entre o executor e a municipalidade com os critérios e prazos para execução das obras e serviços.

§ 4º Em caso de pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor venal do metro quadrado de terreno fixado na planta genérica de valores para o cálculo do valor da contrapartida financeira.

CAPÍTULO II

**DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES NÃO LICENCIADAS ATRAVÉS DE
CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 12 Poderá ser objeto de solicitação Certidão de Regularização de Obra, observadas as disposições do Código de Obras e Edificações, as edificações construídas sem o devido licenciamento da prefeitura Municipal de Araras, acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos na Lei Complementar nº. 3.903, de 6 de outubro de 2006, mediante quitação do valor da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir, desde que satisfaçam as condições de estabilidade estrutural, habitabilidade e de segurança para o uso a que se destinam.

§ 1º - São consideradas condições de habitabilidade para fins desta Lei:

- a) higiene;
- b) salubridade.

§ 2º - As condições de estabilidade estrutural, de segurança de uso e de habitabilidade da área construída, objeto de regularização, deverão ser atestadas mediante Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito em seu conselho de classe, e registrado na Prefeitura do Município de Araras.

Art. 13 Não serão passíveis de regularização as edificações que:

- I - estejam construídas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos;
- II - estejam localizadas em faixas non aedificandis ou servidões de passagem de qualquer tipo, junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;
- III - que possam ser caracterizadas como edificações provisórias ou não permanentes;

IV - que estejam dispostas nos vetores de prolongamento do sistema viário urbano ou de expansão urbano;

V - Que contrariem o interesse público.

Art. 14 A contrapartida financeira que viabilizará a concessão da outorga para regularização de edificações, será calculada utilizando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da Contrapartida} = (A+B+C) \times VV \times 15\%$$

Onde:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios conforme Lei Complementar nº. 3.903/2006 e suas alterações posteriores;

B = Área edificada superior ao Coeficiente de Aproveitamento Básico conforme a Lei Complementar nº. 3.903/2006 e suas alterações posteriores e suas alterações posteriores; e,

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação conforme a Lei Complementar nº. 3.903/2006 e suas alterações posteriores.

VV = Valor Venal por metro quadrado de terreno

Art. 15 Autuado o processo administrativo solicitando Outorga Onerosa, de edificação objeto de regularização, acompanhado dos documentos previstos para regularização de obras pelo Código de Obras e Edificações, o processo será analisado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas e estando a construção em condições de regularização, o Processo Administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda, informando os valores necessários para obtenção do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa utilizando a fórmula do artigo 14.

§ 1º Em caso de pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores para o cálculo da contrapartida financeira.

§ 2º Após a quitação do valor da contrapartida financeira, relativa a Outorga Onerosa, ou seu parcelamento, com a obrigatoriedade do pagamento da primeira parcela, o processo será remetido para Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas para a emissão da aprovação do projeto de regularização.

CAPÍTULO III

DO FUNDO MUNICIPAL DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 16 Fica criado o Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC, vinculado à Secretaria de Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade, que tem por objetivo administrar os recursos provenientes dos benefícios urbanos, decorrentes das contrapartidas financeiras previstas na presente Lei, com a finalidade de financiar as matérias elencadas no art. 26, da Lei Federal nº. 10.257/2001.

Seção I

Da Administração do Fundo

Art. 17 A administração do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC será exercida pelo seu Gestor.

Parágrafo único – A gestão do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir – FMOODC será efetuada pela Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir, vinculada a Secretaria de Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade.

Art. 18 O Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FMOODC terá suas despesas administrativas mantidas com recursos próprios.

Seção II

Dos Recursos Financeiros do Fundo

Art. 19 São recursos financeiros do Fundo:

- I - as contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanos obtidos com as operações de que trata a presente Lei;
- II - multas previstas na presente Lei;
- III - remuneração oriunda de aplicações financeiras;
- IV - dotação consignada anualmente no orçamento municipal e as verbas adicionais que a Lei estabelecer no decurso do período;
- V - doações, auxílios, contribuições, subvenções, transferências e legados de entidades nacionais e internacionais governamentais e não-governamentais;
- VI - as transferências financeiras do orçamento Municipal;
- VII - demais receitas destinadas ao Fundo.

Parágrafo único. Os recursos obtidos da contrapartida financeira, decorrentes dos benefícios urbanos obtidos com a operação constituem receita orçamentária específica do Município e deverá ser recolhida em conta própria vinculada do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC.

Art. 20 Os recursos do Fundo a que se refere o artigo anterior serão aplicados conforme os incisos I ao VIII, do artigo 26, da Lei Federal nº. 10.257/2001.

Art. 21 O saldo financeiro positivo do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC apurado em balanço será transferido para o exercício seguinte, a crédito do mesmo.

Seção III

Do Orçamento e da Contabilidade

Subseção I

Do Orçamento

Art. 22 O orçamento do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FMOODC evidenciará as políticas e o programa de trabalho governamentais, no Plano Plurianual, na LDO e nos princípios da universalidade e do equilíbrio;

§ 1º O orçamento do Fundo integrará o orçamento do Município, em obediência ao princípio da unidade.

§ 2º O orçamento do Fundo observará, na sua elaboração e na sua execução, os padrões e normas estabelecidas na legislação pertinente.

Subseção II

Da Contabilidade

Art. 23 A contabilidade do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir tem por objetivo evidenciar a situação financeira, patrimonial e orçamentária deste Fundo, observados os padrões e normas estabelecidos na legislação pertinente.

Seção IV

Da Execução Orçamentária

Subseção I Da Despesa

Art. 24 Nenhuma despesa será realizada sem a necessária autorização orçamentária.

Parágrafo único. Para os casos de insuficiência e omissões orçamentárias, poderão ser utilizados os créditos adicionais suplementares e especiais, autorizados por Lei e abertos por Lei Municipal.

Subseção II Das Receitas

Art. 25 A execução orçamentária das receitas se processará através da obtenção do seu produto nas fontes determinadas nesta Lei.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 As Certidões de Regularização e os Alvarás de Construção somente serão expedido após atendidas todas as exigências constantes da legislação municipal.

Art. 27 O valor total da contrapartida financeira, poderá ser quitado em até 24 parcelas, ou em caso da execução de obras de infraestrutura em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, no prazo fixado por cronograma elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade.

§ 1º A falta de pagamento ou o descumprimento do prazo de entrega das obras, conforme estabelecido no caput deste artigo, sujeitará o (a) devedor (a) às seguintes penalidades:

I – No caso de falta ou atraso nos pagamentos:

- a) multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso;
- b) pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso.

I – No caso de descumprimento do prazo de entrega das obras:

- a) multa de 20 % sobre o valor total da obra, fixado em orçamento elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade;
- b) pagamento de juros de mora, no valor de 1 % ao mês, sobre o valor total da obra, fixado em orçamento elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade.

§ 2º As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

§ 3º A expedição do Alvará de Construção estará condicionada a apresentação da quitação total da contrapartida financeira, ou do seu parcelamento com a obrigatoriedade de pagamento da primeira parcela ou ainda da assinatura do Termo de Compromisso para execução de obras de infraestrutura em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

§ 4º A expedição da aprovação do projeto de regularização e da expedição da certidão de Regularização de Obras estará condicionada a apresentação da quitação total da contrapartida financeira ou do parcelamento definido no caput deste artigo.

§ 5º Para obras novas, em caso de parcelamento, o valor mínimo da parcela será de R\$ 1.000,00 (mil reais), tal valor será corrigido anualmente pelo IPCA-E, ou índice que vier a substituí-lo.

§ 5º Para regularizações, em caso de parcelamento, o valor mínimo da parcela será de R\$ 50,00 (cinquenta reais), tal valor será corrigido anualmente pelo IPCA-E, ou índice que vier a substituí-lo.

§ 6º A emissão do Habite-se e/ou Aceite fica vinculado à quitação da Outorga Financeira ou a entrega das obras de infraestrutura efetuadas e sua incorporação ao patrimônio público com o cumprimento de todas as obrigações previstas no respectivo Termo de Compromisso.

Art. 28 A - O Termo de Compromisso de realização de obras de infraestrutura terá prazo sempre inferior ou igual a 24 (vinte e quatro) meses para a entrega da obra pronta e acabada.

Art. 29 Ficam isentos do pagamento de contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir, previstas nesta Lei, as solicitações de Certidão de Regularização de Obra para:

I - edificações de até 1.000,00 m² (mil metros quadrados), destinadas a:

a) templo de qualquer culto religioso;

b) creches, associações, asilos, santas casas sem fins lucrativos, declarados de Utilidade Pública, desde que comprovem a titularidade ou a posse do imóvel no qual se encontre a edificação;

II - empreendimento habitacional de interesse social, em processo de regularização, independentemente de sua área construída.

Parágrafo Único. Ultrapassada a área estabelecida no inciso I, o cálculo da outorga será efetuado sobre a área excedente.

Art. 30 As solicitações dos Alvarás e Certidões previstos nesta Lei não exclui a quitação dos valores previstos nos Código Tributário Municipal, em especial, o exame e verificação de projeto para edificação, os valores incidentes para emissão do Alvará de Construção e/ou Alvará de Execução de Obras e/ou serviços necessários à conclusão da edificação a ser regularizada, e/ou expedição de Certidão de Regularização de Obra, bem como, as Certidões de Habite-se e/ou Aceite.

Art. 31 Os licenciamentos de que cuida esta lei não implicam no reconhecimento pela Prefeitura no direito de propriedade do imóvel.

Art. 32 Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir integrarão o Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FMOODC.

Art. 33 O valor da contrapartida financeira será indexado pela IPCA-E, ou índice que vier a substituí-lo e expresso em moeda corrente.

Art. 34 A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas e a Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Mobilidade darão publicidade a todos os Alvarás de Construção e Certidões de Regularização de Obra emitidos e objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 35 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.