PREFEITURA
ARAÇOIABA DA SERRA

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N°17/2021

DE 05 DE MARÇO DE 2021

Excelentíssima Senhora,
Valquíria Di Tata Campos de Oliveira
Presidente da Câmara Municipal de Araçoiaba da Serra/SP.

Senhora Presidente,

Temos a elevada honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e a dos seus dignos pares, o Projeto de Lei anexo, que se justifica diante do que dispõe o Plano Diretor do Municipal, Lei nº 190/2012, sobre Outorga Onerosa de Direito de Construir e Mudanças de Uso – OODCMU, em seu artigo 63-E § 2º: a necessidade de criação de lei específica para estabelecer a forma de aplicação do dispositivo.

Nesse sentido, vimos que a criação e regulamentação é de suma importância devido aos interesses da cidade e dos empreendedores que queiram investir em nosso Município, mas não podem contar com a possibilidade de mudança de uso do imóvel quando falta a previsão legal da forma a ser aplicada, bem como a possibilidade de construir além do permitido, recolhendo o valor devido aos cofres públicos, valor que terá como base de cálculo a formula que compõem o projeto de lei.

A presente proposta é necessária para as adequações das mitigadoras e contrapartidas a ser prestadas pelos beneficiários, que permitirá ao Município de Araçoiaba da Serra promover novos investimentos, atraindo com a segurança jurídica deste dispositivo legal, obras que poderão ser geradoras de empregos e consequente ampliação de receitas municipais.

O projeto de lei atende todos os requisitos que o Artigo 63-E §2 expõe.

Câmara M. de Arac. da Serra 11/03/21 15:21 000147

PREFEITURA
ARAÇOIABA DA SERRA

Ante o exposto, esperamos contar com o costumeiro apoio dos Excelentíssimos e Excelentíssimas Vereadores e Vereadoras, para a aprovação do presente Projeto em Lei, reiterando nossos protestos de elevada estima e consideração.

JOSÉ CARLOS DE QUEVEDO JUNIOR
Prefeito Municipal

PREFEITURA
ARAÇOIABA DA SERRA

CÓPIA

PROJETO DE LEI N° 17
DE 05 DE MARÇO DE 2021

"Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e sobre a Outorga do Direito de Alteração de Uso"

JOSÉ CARLOS DE QUEVEDO JUNIOR, Prefeito Municipal de Araçoiaba da Serra, no uso das atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal Araçoiaba da Serra aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Para usufruir das condições do artigo 63-E da Lei Complementar 190/2012, o proprietário do terreno recolherá, aos cofres públicos a quantia correspondente ao valor decorrente da aplicação parcial ou total das fórmulas:

a) Quando da Outorga do Direito de Construir:

$\frac{V \times (Cu - Ca)}{Ca}$ e, ou $\frac{V \times (Tu - Ta)}{Ta}$

V = Valor da terra nua no mercado imobiliário, avaliado pelo competente órgão da Prefeitura, na data do pagamento indicado;

Ca = Coeficiente de aproveitamento máximo estipulado no Plano Diretor;

CÓPIA

Cu = Coeficiente de aproveitamento utilizado, até o máximo estipulado no art. 1º desta Lei;

Ta = Taxa de ocupação máxima estipulada pelo Plano Diretor;

Tu = Taxa de ocupação utilizada até o máximo de 80%;

b) Quando da Outorga do Direito de Alteração de Uso:

$$V = \frac{FIS \times VV \times AC}{Fpc}$$

FIS = Fator de Interesse Social;

VV= Valor Venal do imóvel;

AC = Área Construída total;

Fpc = Fator Porte de Construção.

§ 1º Os Fatores de Interesse Social – FIS, variáveis em função da destinação da edificação objeto de aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, estão caracterizados no Anexo I desta Lei.

§ 2º Os Fatores Porte da Construção (Fpc), variáveis em função da área construída do uso pretendido objeto de aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, estão caracterizados no Anexo II desta Lei.

CÓPIA

§ 3º O valor da terra nua no mercado imobiliário do imóvel sobre o qual incidirá os instrumentos preconizados no art. 1º, será obtido conforme normas da ABNT, IBAPE e demais regramentos pertinentes." (NR)

Art. 2º - O recolhimento referido no parágrafo anterior deverá ser efetuado em uma das seguintes datas:

a) na aprovação do projeto da implantação do edifício no terreno;

b) na concessão do "habite-se" respectivo.

§1 É permitido o recolhimento da quantia estipulada no parágrafo anterior em parcelas proporcionais à duração da construção, sujeitas à correção monetária e demais acréscimos previstos na legislação tributária municipal.

§2.º A isenção do pagamento da outorga só será admitida aos imóveis públicos de qualquer esfera governamental e aos empreendimentos de interesse social.

Art. 3º - Os recolhimentos das quantias arrecadadas com a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga de Mudança de Uso, instituídas por esta Lei, devem ser investidos em:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenação e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

CÓPIA

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas

de interesse ambiental; e,

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

Art. 4º - Para o caso da contrapartida se constituir na transferência de imóveis ou execução de obras, essa deverá compor o Termo de Compromisso na forma de projetos, serviços urbanos e de escritura pública com registro imobiliário.

§ 1º No Termo de Compromisso, que preveja transferência de imóveis, deverá constar de forma explícita que o interessado promoverá a escritura pública e o registro imobiliário e, no caso de se tratar de imóvel edificado, que ele promova as adequações necessárias para a emissão do AVCB e do Habite-se, arcando inclusive com as custas destes. Em qualquer dos casos, os imóveis deverão estar livres de dívidas, penhoras, ocupações irregulares, ou outra situação que impeça o uso imediato pelo Poder Público Municipal.

Art. 5º Os dados, informações e cálculos relativos ao valor da contrapartida em valores monetários, imóveis ou obras, com suas respectivas formas de pagamento deverão constar expressamente do processo administrativo referente à licença de construção.

Art. 6º O Alvará de licença de construção do empreendimento só poderá ser expedido, juntamente com a certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Mudança de Uso, após assinatura do Termo de Compromisso, pactuando-se as ações entre empreendedor e o Poder Executivo.

CÓPIA

Art. 7º Um mesmo empreendimento poderá fazer uso de ambos os instrumentos instituídos nesta Lei, cumulativamente, respeitando-se a aplicação das fórmulas de contrapartida previstas no art. 1º, desde que sem prejuízo das disposições legais e das condições de infraestrutura urbanas, ambientais, e paisagísticas, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

Art. 8º As custas com adequações viárias e de abastecimento e esgotamento sanitário necessárias para mitigar os impactos da implantação de empreendimentos beneficiados com o disposto nesta Lei, correrão por conta do empreendedor, até o limite do valor empregado como contrapartida de OODC e OOMU, não incidindo tais valores sobre redução daquelas contrapartidas. Somente após empregados os valores do empreendedor previstos neste dispositivo, a título de mitigação, é que o Poder Público poderá arcar com as custas para completar as adequações.

Araçoiaba da Serra, 05 de Março de 2021.

JOSE CARLOS DE QUEVEDO JUNIOR
Prefeito Municipal

Registrado em livro próprio e disponível no site da Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra, www.aracoiaba.sp.gov.br, em 05 de Março de 2021.