



# PREFEITURA DE **Guararema**

## **ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

Regulamenta a aplicação do Instrumento Urbanístico de Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Guararema, segundo a Lei Complementar nº 3174, de 21 de dezembro de 2016 - Plano Diretor do Município de Guararema, e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAREMA APROVA  
E EU PROMULGO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** O Município de Guararema concede Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definido no Plano Diretor do Município de Guararema, Lei Complementar nº 3174, de 21 de dezembro de 2016, e na Lei Complementar nº 3116, de 10 de dezembro de 2015, Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Guararema, mediante contrapartida financeira dos beneficiários.

**Art. 2º** Considera-se potencial construtivo adicional a diferença entre o coeficiente de aproveitamento utilizado e o coeficiente de aproveitamento básico, limitado ao coeficiente máximo estabelecido.

**Art. 3º** O potencial construtivo adicional é considerado bem público dominial de titularidade do Município, podendo ser adquirido pelos interessados na forma desta Lei Complementar.

**Art. 4º** A Outorga Onerosa somente poderá ser aplicada em edificações novas ou ampliações, desde que atendam às exigências da legislação urbanística, notadamente:

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

**II** - compatibilidade com a capacidade do sistema de mobilidade e 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.

### **CAPÍTULO II - DO CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA**

**Art. 5º** A contrapartida financeira por metro quadrado referente à OODC será calculada pela fórmula:



# PREFEITURA DE **Guararema**

$$\text{Cpm}^2 = (\text{Vt} / \text{Cb}) \times \text{Fp}$$

Onde:

**Cpm<sup>2</sup>** = Contrapartida por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>)

**Vt** = Valor unitário do terreno (R\$/m<sup>2</sup>), conforme Planta Genérica de Valores

**Cb** = Coeficiente de Aproveitamento Básico

**Fp** = Fator de Planejamento

**Parágrafo único.** O valor do Fp será definido por Decreto específico, a ser publicado conforme Zoneamento e estudos técnicos realizados pela Prefeitura Municipal de Guararema.

**Art. 6º** A contrapartida financeira total será calculada pela fórmula:

$$\text{Cptotal} = \text{Cpm}^2 \times \text{Accadicional}$$

Onde:

**Cptotal** = Contrapartida total (R\$)

**Accadicional** = Área Construída Computável Adicional (m<sup>2</sup>), a partir do Coeficiente de Aproveitamento Básico, limitado ao Coeficiente Máximo permitido no local.

## **CAPÍTULO III - DAS ISENÇÕES E PAGAMENTO**

**Art. 7º** Ficam isentas da contrapartida financeira as edificações de interesse público social e com destinação institucional públicas de educação, saúde e assistência social.

**Art. 8º** A contrapartida financeira poderá ser paga:

**I** - à vista, em parcela única;

**II** - em até 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas.

## **CAPÍTULO IV - DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**Art. 9º** Os valores arrecadados pelo Município a título de contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados a execução de obras, desapropriações e demais finalidades previstas no art. 26, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo indicará as prioridades para a aplicação dos recursos, devendo submetê-las, obrigatoriamente, à deliberação do Conselho Municipal da Cidade (CONCID), após manifestação e parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal.



# PREFEITURA DE **Guararema**

## **CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 10.** O requerimento de Outorga Onerosa será dirigido à Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal, instruído com os documentos discriminados em Instrução Normativa a ser editada pela Secretaria, responsável pelos cálculos, análise e deferimento ou indeferimento.

**Parágrafo único.** A Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal avaliará o requerimento apresentado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para dar prosseguimento às providências legais no âmbito administrativo.

**Art. 11.** A Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal será responsável pela manutenção do registro das áreas construídas acima do limite do índice de Aproveitamento Básico e de todas as alterações de uso resultantes da Outorga Onerosa, relacionando-as por Regiões de Planejamento por Bairro (RPB) e Zoneamento.

**Art. 12.** A quitação integral da contrapartida financeira das Outorgas Onerosas garantirá, por meio da Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal, a emissão do Alvará de "Habite-se" do empreendimento, desde que cumpridos os requisitos do Código de Obras Municipal.

**§ 1º** A falta de pagamento das parcelas da outorga onerosa, conforme estabelecido no *caput* deste artigo sujeitará o infrator à multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso.

**§ 2º** Fica o Município desobrigado a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada, ou do não exercício dos novos usos do solo autorizados.

**Art. 13.** O não cumprimento do compromisso assumido da outorga onerosa, ou o não pagamento valores financeiros relativos a ela, sujeita o infrator às seguintes penalidades:

**I** – Multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Guararema recolhidos com atraso;

**II** – Pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Guararema recolhidos com atraso;



# PREFEITURA DE **Guararema**

**III** - Cancelamento do Alvará de Autorização, com retorno à destinação originária do imóvel não cabendo recurso para indenização.

§ 1º As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

§ 2º Será inscrito na Dívida Ativa do Município de Guararema o valor não pago correspondente a Outorga Onerosa.

§ 3º O empreendedor que estiver na condição descrita nos §§ 1º e 2º deste artigo, somente poderá requerer nova Outorga Onerosa, mediante o pagamento total das penalidades a ele impostas.

**Art. 14.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar por Decreto no prazo de 30 (trinta) dias.

**Art. 15.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAREMA, XX DE XXXXXXXXXX DE 20XX.**

**JOSÉ LUIZ EROLES FREIRE**  
**PREFEITO MUNICIPAL**