



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Gabinete do Prefeito

MINUTA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE

Dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir (OODC) e outorga onerosa de alteração de uso de Solo (OOAUS), cria o Fundo de Desenvolvimento Urbano e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bragança Paulista aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Nos termos desta Lei Complementar ficam estabelecidas as condições a serem observadas para as concessões de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS), nos termos do previsto artigo 30 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e no artigo 332 da Lei Complementar Nº 893/2020 (Plano Diretor de Bragança Paulista).

Art. 2º A outorga onerosa do direito de construir (OODC) consiste na cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do definido como coeficiente de aproveitamento básico, ou, em número superior ao definido como número de pavimento básico.

§1º Para os efeitos desta Lei Complementar, o coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificada e a área do terreno excluindo deste cálculo a área de pavimentos destinados a estacionamentos, independentemente de seu nível em relação a testada.

§2º Para utilização de pavimentos aflorados, mesmo que parcial, destinados a estacionamento deve se observar as regras vigente de recuo.

Art. 3º A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo - OOAUS consiste na cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de permitir a alteração do uso do solo, das categorias e subcategorias de uso, coeficientes urbanísticos, assim como de parcelamento do solo, na efetivação da alteração do uso rural para o urbano.

§1º A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo - OOAUS somente será possível quando precedida de avaliação pela Comissão Multidisciplinar de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - Comissão de EIV/RIV, nomeada por Decreto Municipal, com estabelecimento de contrapartidas, compensações e as medidas mitigadoras para as atividades e empreendimentos pretendidos.

§2º A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos casos indicados no caput deste artigo, serão os mecanismos utilizados para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização do território de expansão urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO

Art. 4º A Outorga Onerosa prevista nesta Lei Complementar será aplicável na macrozona urbana, na macrozona rural e nas zonas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico ou ter o uso do solo alterado.



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Gabinete do Prefeito

§1º As zonas passíveis de utilização do potencial construtivo proveniente da Outorga Onerosa são as definidas pelo Plano Diretor:

I - Zona de Desenvolvimento Urbano 1, que corresponde parcialmente à área de abrangência prevista no Código de Urbanismo, no perímetro definido como ZDU 1;

II - Zona de Desenvolvimento Urbano 2 - que corresponde parcialmente à área de abrangência prevista no Código de Urbanismo, no perímetro definido como ZDU 2;

III - Zona de Desenvolvimento Urbano 3 - que corresponde parcialmente à área de abrangência prevista no Código de Urbanismo, no perímetro definido como ZDU 3;

IV - Zona de Estruturação Urbana - ZEU que corresponde a porção ao norte da área central do município na região estabelecida como "Zona Norte";

V - Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - ZDE 1 que corresponde faixa que tangencia a Rodovia Fernão Dias (BR-381);

VI - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE 2 que corresponde a faixa que tangencia a Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira (SP-063);

VII - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS que corresponde as áreas urbanas destinadas exclusivamente à moradia digna à população de baixa renda;

VIII - Zonas Especiais de Proteção Cultural - ZEPEC, que corresponde ao território definido como patrimônio cultural;

IX - Zonas Especiais de Proteção Ambiental — ZEPAM que corresponde o território destinado à preservação e à proteção do patrimônio ambiental;

X - Zonas Especiais de Regularização Fundiária Urbana - ZERFU que corresponde o território instituído por Lei, para efeito exclusivamente de regularização fundiária urbana;

XI - Macrozona Rural – MZR que corresponde o território de controle da expansão urbana dispersa e fragmentada.

CAPÍTULO III – DA CONCESSÃO DO BENEFÍCIO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 5º Nas áreas permitidas o Poder Público Municipal outorgará, de forma onerosa, autorização para construir área superior para aquela destinada pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB).

§1º O coeficiente de aproveitamento básico (CAB) corresponde a 1,5 (um e meio) em relação a área do terreno, conforme estipulado no Plano Diretor.

§2º O limite máximo de aproveitamento representa 4 (quatro) vezes a área do terreno;

§3º O limite máximo de pavimento permitido será de 15 (quinze), exceto para empreendimento comercial e hoteleiro, gerador de emprego e renda, que poderá exceder o limite máximo desde que exequível diante das normas urbanísticas.

Ofício CM- 332/2021 2/8



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Gabinete do Prefeito

Art. 6º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida conforme os termos dispostos nessa Lei Complementar mediante requerimento do interessado, juntamente com o projeto da área objeto da obra de construção a ser executada, junto à Secretaria Municipal de Obras.

§1º Analisado o projeto e do requerimento da outorga onerosa, o interessado será comunicado sobre o pagamento da contrapartida estipulada.

§2º A notificação a que se refere o § 1º deste artigo será encaminhada ao endereço apresentado pelo interessado no requerimento, via postal ou correio eletrônico.

§3º A partir da notificação, poderá o interessado apresentar para análise do Executivo Municipal a forma de pagamento da contrapartida financeira, juntamente com a documentação exigida para a aprovação do projeto.

§4º no caso da opção da contrapartida em obra pública, deverá ser aprovado por meio de Portaria da Secretaria de Obras, o Plano de Aplicação e cronograma físico financeiro.

Parágrafo único. A expedição do Direito de Habitar (habite-se) ficará condicionada ao pagamento integral da outorga, da quitação do parcelamento ou conclusão das benfeitorias oferecidas como contrapartida financeira.

Art. 7º O pagamento da primeira parcela ou início das benfeitorias referentes ao valor total da contrapartida financeira será efetuado em até 30 (trinta) dias, a contar da data da retirada do documento de arrecadação municipal, referente ao valor da Outorga Onerosa que deverá ser emitido juntamente à aprovação do projeto.

Art. 8º O não pagamento da (s) parcela (s), ou o não oferecimento de benfeitoria nos prazos indicados será entendido como perda do interesse em exercer a Outorga Onerosa do Direito de Construir e autoriza o Município a suspender ou cancelar o referido alvará e efetuar o embargo da obra, a seu critério, sem direito a ressarcimentos de qualquer natureza.

Art. 9º A alteração da destinação de uso do imóvel, respeitado o zoneamento, para o qual foi deferido o pedido de Outorga Onerosa do Direito de Construir somente poderá ser realizada mediante aprovação do Município e o pagamento da diferença do valor da outorga com base nos parâmetros estabelecidos na presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Caso a alteração seja para um uso considerado como mais adequado (índice menor), não haverá direito ressarcimento.

Art. 10. A não utilização do Potencial Construtivo Adicional concedido através da Outorga Onerosa até a conclusão final da obra implicará em caducidade da Outorga, exceto nos casos de motivo de força maior, devidamente justificado, que após a análise da Comissão de EIV/RIV, poderá ser deferido um prazo adicional não superior a 12 (doze) meses.

Parágrafo único. Em hipótese alguma haverá qualquer tipo de ressarcimento pela não utilização do Potencial Construtivo Adicional.

Art. 11. A outorga Onerosa poderá ser aplicada em novas edificações ou em ampliações desde que atendam às exigências da legislação urbanística, notadamente:



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Gabinete do Prefeito

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 viária dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, tais como do abastecimento de água, rede de coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, devendo apresentar EIV/RIV, podendo este estudo ser dispensado por decisão da Comissão de EIV/RIV do pedido da Outorga;

III - A Comissão de EIV/RIV deverá adotar um regramento de EIV/RIV simplificado para outorgas para áreas menores 1000m².

CAPÍTULO IV – DA CONTRAPARTIDA DO BENEFICIÁRIO DA OODCS

Seção I Da Fórmula de Cálculo

Art. 12. A contrapartida pela concessão de outorga onerosa do direito de construir será apurada pela seguinte fórmula:

$$VO = A \times CUB \times F$$

VO = Valor da Outorga

A = Área passível de Outorga, sendo:

* A = AT x (CAU – CAB) no caso de aumento do coeficiente de aproveitamento

* A = Soma das áreas dos pavimentos construídos acima do mínimo, quando do aumento do número de pavimentos, sem ultrapassar o coeficiente de aproveitamento mínimo.

AT = Área de terreno

CAU = Coeficiente de Aproveitamento Utilizado

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico

CUB = Custo Unitário Básico da Construção – SP – R8-N (padrão normal) não desonerado

F = Fator de Correção = 0,15

Seção II Forma de pagamento

Art. 13. A contrapartida pela concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá efetivar-se por meio de uma das seguintes modalidades:

I - Recursos financeiros, a serem depositados em pecúnia, em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, montante esse que poderá ser parcelado em até 12 vezes, devendo estar integralmente quitado até a data da expedição do Habite-se.

a) no pagamento parcelado da contrapartida, as parcelas mensais serão corrigidas monetariamente com base no índice do IPCA do IBGE.

b) em caso de atraso no pagamento incidirão sobre o valor devido os encargos constantes no Código Tributário Municipal mais a incidência de juros de mora no montante de 1% (um por cento) ao mês.

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, com valor limitado a 50% (cinquenta por cento) do obtido com o cálculo previsto para contrapartida, a serem entregues pelo beneficiário da respectiva outorga, concluídas e com acabamento, interligadas às redes de serviços públicos, em local e

Ofício CM- 332/2021 4/8



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Gabinete do Prefeito

prazo a ser definido pela Administração Municipal e ou doação de terreno ou área de terra de interesse público para a implantação de empreendimento de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Os Recursos financeiros oriundos da contrapartida pela concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir nos termos deste artigo serão destinados, conforme decisão do Poder Executivo Municipal, à:

- I - regularização fundiária;
- II - constituição de reserva fundiária;
- III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 14. Não serão computadas como contrapartidas ações decorrentes de obrigações legais, tais como alterações no sistema viário, melhoramentos nos passeios, e quaisquer outras ações realizadas no entorno imediato do imóvel, que sejam condição para execução ou que beneficiem diretamente o mesmo.

Art. 15. As Secretarias da Prefeitura listarão as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da outorga onerosa, relacionando iniciativas a serem desenvolvidas em suas respectivas áreas.

Art. 16. Não fica desobrigado do recolhimento do valor da contrapartida referente à Outorga Onerosa, quando devido, o beneficiário de incentivos concedidos em razão de leis específicas ou qualquer outro incentivo não previsto no art. 26 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V – DA CONCESSÃO DO BENEFÍCIO E DA CONTRA PARTIDA DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Seção I – Da concessão do benefício da OOAUS

Art. 17. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS) poderá ser concedida conforme os termos dispostos nessa Lei Complementar mediante requerimento do interessado, juntamente com o planialtimétrico e EIV/RIV da área interessada.

Art. 18. A outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser aplicada às propriedades situadas nas áreas descritas no Capítulo II do Artigo 4º desta Lei Complementar, exceto nos incisos VIII e IX.

Parágrafo único. Fica vedada, para utilização residencial, a alteração de Uso do Solo nas Zonas de Desenvolvimento Econômico 1 e 2 definidas como Zonas Industriais.



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Gabinete do Prefeito

Art. 19. A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAUS deverá ser solicitada em requerimento próprio a ser anexado pelo requerente no processo de Aprovação do Parcelamento de Solo.

Art. 20. A contrapartida do beneficiário referente ao valor da outorga onerosa de alteração de uso do solo será correspondente a 5% do valor de mercado do terreno antes de ser parcelado e ter seu uso alterado conforme Laudo de Avaliação Técnica, apresentado pelo empreendedor e elaborado por profissional habilitado, composto ainda dos seguintes itens:

- I - relatório fotográfico;
- II - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;
- III - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 21. O valor de mercado referido nesta Lei Complementar será apresentado pelo requerente acompanhado de laudo avaliação elaborado por profissional habilitado o qual será analisado pela Comissão Permanente de avaliação de Imóveis e da divergência de avaliações caberá recurso à autoridade competente.

Seção II – Do pagamento da OOAUS

Art. 22. O valor da contrapartida correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de mercado do terreno poderá, a pedido do requerente, ser dividido em até 12 (dode) parcelas, contudo, fica condicionada à Aprovação Final da alteração do uso do Solo ao pagamento total do valor da contrapartida financeira.

§1º No pagamento parcelado da contrapartida, as parcelas mensais serão corrigidas monetariamente com base no índice do IPCA do IBGE.

§2º em caso de atraso no pagamento incidirão sobre o valor devido os encargos constantes no Código Tributário Municipal mais a incidência de juros de mora no montante de 1% (um por cento) ao mês.

Art. 23. No caso de desistência do projeto pretendido, não serão restituídos os valores pagos a título de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAUS previstas nesta Lei Complementar.

Art. 24. Nos casos de outorga onerosa de alteração de uso do solo (OOAUS), para parcelamento de solo, o cronograma de desembolso, deverá estar compreendido entre a aprovação ou dispensa do empreendimento pelo GRAPROHAB/SP - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais de São Paulo ou outro órgão que venha a substituí-lo e a aprovação definitiva pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista.

Art. 25. Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo, deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO VI - CASOS PASSÍVEIS DE ISENÇÃO DO PAGAMENTO DA OUTORGA



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Gabinete do Prefeito

Art. 26. A isenção total ou parcial do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS), prevista será concedida nos seguintes casos:

I - As novas edificações em empreendimentos habitacionais de interesse social;

II - Aos equipamentos públicos;

III - As novas edificações em empreendimentos de casas de repouso, asilos e instituições filantrópicas reconhecidas por Lei.

IV - As entidades assistenciais sem fins lucrativos, destinadas às atividades de educação, saúde, cultura, lazer e sociais;

V - Aos empreendimentos inseridos pelo Programa de Incentivos ao Desenvolvimento Econômico previstos na Lei Complementar nº 887, de 9 de dezembro de 2019.

VI - Aos projetos aprovados ou com visto prévio, anteriores ao Decreto Municipal nº 2.865, de 11 de janeiro de 2019.

CAPÍTULO VII – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 27. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com objetivo de financiar a realização de obras e o desenvolvimento de programas e projetos que visem ser aplicados nas finalidades previstas no parágrafo único do artigo 13 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será efetuada pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 28. Constituem recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - Dotação do Poder Público;

II - Doações e Contribuições;

III - Multas arrecadadas pelo órgão municipal referente as autuações por infração de natureza do parcelamento, uso e ocupação do solo irregular e/ou clandestino, previstas na Lei Complementar nº 893, de 03 de janeiro de 2020 (Plano Diretor), entre outras Leis que tratam do assunto, assim como contra os Códigos de Urbanismo, de Obras e de Posturas;

IV - Receitas provenientes da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo – OOAUS e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAUS.

V - Rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios.

Parágrafo único. A administração do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será regulamentada por decreto do Executivo

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Gabinete do Prefeito

Art. 29. As condições a serem observadas para as concessões de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS) instituídas nesta Lei Complementar, não se aplicarão frente a eventual existência de Cláusulas Convencionais e/ou Restritivas nos Loteamentos.

Art. 30. As despesas com a execução desta Lei Complementar serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 31. Esta Lei Complementar poderá ser regulamentada por decreto do Executivo.

Art. 32. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Bragança Paulista,

Dr. JESUS ADIB ABI CHEDID
Prefeito Municipal