

Carta Convite nº 10/2019
Processo nº 175/2019
Edital nº 57
Contrato nº 141 / 2019 - SF

Prestação de Serviços concernentes na atualização do Plano Diretor do Município de Cerquilha



REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Produto 8C

Revisão 0
Dezembro de 2020

Responsável:



Prefeitura Municipal de Cerquilha

CNPJ 46.634.614/0001-26
RUA ENG.º URBANO PÁDUA DE ARAÚJO, 28 - CENTRO
CEP 18520-000 CERQUILHO - SÃO PAULO
TEL. (15) 3384-9111 FAX (15) 3384-9110 www.cerquilha.sp.gov.br

Elaboração:



Polo Planejamento.

Ficha técnica

Atualização do Plano Diretor do município de Cerquilho

Revisão 0 – agosto de 2020

Coordenador geral

Thiago Gomes

Equipe técnica

Bianca Oliveira

Bruna Lourenço

Caio César Ortega

Guilherme Frizzi

Lívia Pires de Campos

Nayara Oliveira

Paulo Silva

Rafael Siqueira

Roberto Gentileza

Tatiana Landi

Yara Baiardi

Sumário

1. Apresentação.....	4
2. Introdução	5
3. Justificativa	6
3.1. Direito de preempção.....	6
3.2. IPTU progressivo no tempo	7
3.1. PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios)	7
3.1. Direito de Superfície	7
3.1. Transferência do Direito de Construir	8
3.2. IPTU Verde.....	9
3.3. Outorga onerosa.....	9
4. Minuta Proposta	10
Direito de Preempção.....	10
IPTU Progressivo no Tempo.....	12
PEUC – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.....	14
Desapropriação com Pagamento em Títulos	17
O Direito de Superfície.....	19
Transferência do Direito de Construir	25
IPTU Verde.....	28
Outorga onerosa.....	31
5. Referências	34

1. Apresentação

O presente relatório denominado de **Revisão da Legislação Urbanística (P8)** almeja apresentar parte da revisão do Plano Diretor Participativo de Cerquilho, o qual está dividido em 4 relatórios (**P8A, P8B, P8C e P8D**), cujo objeto é a contratação de serviço técnico especializado visando estudos conclusivos para revisão do arcabouço legal, e do planejamento estratégico atual dentro de um escopo de revisão do Plano Diretor Participativo no município de Cerquilho.

As etapas desse trabalho estão baseadas no Anexo I – Descritivo do Objeto, em consonância com o que foi previsto no Termo de referência presente na Carta Convite nº 10/2019, Processo nº 175/2019, edital nº 57, Contrato nº 141/2019 - SF do referido município e aprovado no **P1 - Plano de Trabalho** referente a **Atualização do Plano Diretor e de sua Lei do Município de Cerquilho**.

Assim, a Contratada propôs a elaboração de dez produtos, agrupados em 3 (três) Fases distribuídas em 9 (nove) etapas, conforme sintetizados na tabela abaixo.

FASES	ETAPAS	DESCRIÇÃO	PRODUTOS
FASE 1 LEITURA	ET 1	Plano de Trabalho	P1
	ET 2	Levantamento de Dados	P2
	ET 3	Diagnóstico (P3a + P3b + P3c)	P3
FASE 2 PLANO DE AÇÃO	ET 4	Prognóstico, Objetivos, Diretrizes, Ações e Metas	P4, P5
	ET 5	Instrumentos, Gestão e Monitoramento	P6
	ET 6	Consolidação dos Instrumentos Urbanísticos	P7
FASE 3 PLANEJ. E LEGISLAÇÃO	ET 7	Revisão da Legislação Urbanística	P8
	ET 8	Minuta do Plano Diretor	P9
	ET 9	Considerações Finais: Plano Diretor	P10

Tabela 1 - Planejamento de etapas e produtos do Plano Diretor de Cerquilho. Elaboração: Polo Planejamento.

Conforme Termo de Referência, para a revisão do Plano Diretor e demais leis e normas, deverão ser utilizados os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e os demais instrumentos que ampliem as condições para o desenvolvimento territorial sustentável do Município.

O objetivo é o estabelecimento de diretrizes e de mecanismos para que a propriedade urbana ou rural cumpra a sua função social, de forma a reduzir as desigualdades, a prevenir a degradação ambiental, a preservar os valores culturais, a melhorar a qualidade de vida, prever e amenizar os impactos decorrentes do incremento das atividades econômicas, e a buscar o pleno desenvolvimento sustentável das potencialidades do Município.

Os estudos presentes neste trabalho estarão em consonância com os seguintes instrumentos normativos:

- Constituição Federal;
- Lei Orgânica do Município de Cerquilho;
- Lei de Responsabilidade na Gestão Fiscal;

- Agenda 21 para o Estado de São Paulo;
- Resoluções do Conselho das Cidades.
- Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (LBI).
- Adequações da lei municipal à Lei Federal nº 13.465/2017.
- Lei nº 13.425, de 30 de março de 2017 estabelece diretrizes gerais sobre medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público.

2. Introdução

O **Produto 8 - Revisão da Legislação Urbanística** contempla a revisão do marco urbanístico da cidade e a elaboração de minutas de lei para complementação de eventuais lacunas. Entre as normas a serem revistas estão:

- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Código de Obras, Edificações e Posturas;
- Lei dos Instrumentos de Políticas Urbanas;
- Lei do Sistema Viário;

Como inicialmente não é possível estimar todas as peças legais construídas, para fim de gestão do contrato será emitida uma parte deste produto para cada minuta. A primeira parte é a **Parte A: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)**, que será encaminhado para a Câmara de Vereadores como Projeto de Lei Complementar, a qual dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Cerquilho, regulamenta o uso e ocupação do solo e dá outras providências.

O parcelamento do solo é previsto através da Lei 6.766/1979, e estabelece regras e requisitos para a implantação de novos loteamentos e desmembramentos, atribuindo as respectivas responsabilidades dos novos parcelamentos com o Município e do Município para/com a população após o processo.

Segundo Dorneles (2010, p. 454), o zoneamento é um tipo de instrumento com fundamental importância no contexto de um plano diretor, atuando como um garantidor para os gestores municipais no que tange às diversas atividades desenvolvidas no território abrangido (econômicas, sociais, turísticas etc), contribuindo ainda para a redução das desigualdades socioeconômicas. O diploma legal a seguir, na forma de uma Lei Complementar, disciplina como Cerquilho deve zonear seu território, evidando esforços para conciliar a exploração da paisagem natural e dos corpos hídricos com a sustentabilidade ambiental, ao passo que também busca definir parâmetros que conduzam aos usos adequados do solo urbano, prezando pela adequada diversidade de usos. Considera-se o zoneamento como o elemento que dá, na forma da lei, força para os produtos anteriores, como os Produtos 2 e 3 (Levantamentos e Diagnósticos) e os Produtos 4 e 5 (Prioridades e Propostas), partes integrantes do Contrato 141/2019.

A **Parte B: Código de Obras, Edificações e Posturas (COEP)** possui o objetivo-chave de revisar a regulamentação do Código de Obras e Edificações e do Código de Posturas, possibilitando à

Administração pública Municipal controlar e fiscalizar o espaço edificado e seu entorno, garantindo assim a segurança e a salubridade das edificações.

Este projeto de lei tem dois objetivos secundários. O primeiro de modernizar e simplificar os instrumentos do Código de Obras e Edificações e do Código de Posturas, garantindo uma melhor conformidade com a atualidade e possibilitando um melhor entendimento e aplicação da lei. O segundo é de integrar os dois códigos em uma lei única, reunindo assim as normas e parâmetros obrigatórios relacionados as edificações em um único documento, facilitando assim o entendimento e utilização do instrumento.

No atual produto, **Parte C: Instrumentos e Políticas Urbanas**, o conjunto de projetos de lei compõe um importante alicerce do Plano Diretor, uma vez que os instrumentos justificados no capítulo seguinte são essenciais para o bom funcionamento do Plano. Sem eles, o Poder Executivo enfrentará substanciais dificuldades para garantir que o solo urbano seja utilizado da melhor maneira.

3. Justificativa

3.1. Direito de preempção

De acordo com Rolnik e Saule (2001, p. 94) “trata-se da preferência, por parte do poder público, para compra de imóveis de seu interesse, no momento de sua venda”, ou seja, proprietários que tiverem interesse em vender o terreno que está demarcado em lei específica como área de preempção, deverá oferecê-lo primeiramente à Prefeitura, tendo esta prioridade na compra e negociação.

O direito de preempção é um instrumento importante, pois facilita a obtenção de lotes em áreas já dotadas de infraestrutura e aspectos demográficos suficientemente relevantes, tornando facilitada a implantação de equipamentos públicos. Outro aspecto que reitera a importância do instrumento diz respeito à possibilidade de captura da valorização imobiliária pelo poder público, conforme Lira (2015, p. 678):

É deveras conveniente, por isso que, em um momento de expansão urbana, quando a tendência dos imóveis é valorizar-se, o Poder Público ao invés de permitir que essa valorização ocorra e assim sofrer os efeitos em uma eventual desapropriação, exercendo a preempção o município adquire desde logo o bem, antes da valorização, fazendo o “banking” em suas mãos, evitando que ele se faça na mão do particular.

São os usos permitidos para aplicação do instrumento, a luz do Estatuto da Cidade, conforme Rolnik e Saule (2001, p. 94): direcionar a aplicação para projetos de regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, reserva fundiária, implantação de equipamentos comunitários, espaços públicos e de lazer ou áreas de preservação ambiental.

3.2. IPTU progressivo no tempo

Considerando a discussão realizada por Rolnik e Saule (2001) e Carvalho Jr. (2006), podemos justificar a inclusão do IPTU progressivo no tempo por ser este um instrumento atenuador extremamente interessante, com potencial para contribuir na redução de conflitos ao preservar a base de cálculo do IPTU convencional, ao passo que permite que a municipalidade atue especificamente sobre situações problemáticas, seja contribuindo com a elevação da receita para viabilizar o estabelecimento de ações diretas e indiretas ligadas ao uso e ocupação do solo dado pelas propriedades nele edificadas, seja para induzir a destinação adequada ao imóvel (edificado ou não), principalmente se combinado com o Direito de Preempção.

Sua aplicação deve se dar na esteira de outro instrumento: PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios), uma vez que sua validade depende de condições de subutilização explícitas, decorrentes de cenários nos quais a compulsoriedade de parcela, edificar ou utilizar não foi observada a luz da lei, ou seja, o proprietário do imóvel notificado persistiu não dando à propriedade uma utilização que respeite a função social constitucionalmente prevista e fundamental para o bom funcionamento da cidade.

Em suma, o IPTU progressivo no tempo é um importante aliado para induzir uso ou ocupação específica em respeito ao Plano Diretor e, para Franceze (2005, p. 3), “o resultado mais importante da aplicação do IPTU progressivo no tempo é uma melhor ocupação da cidade e o cumprimento da função social da propriedade” e que “faz parte de uma nova concepção de cidade, não só mais eficiente, como também mais justa e sustentável”.

3.1. PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios)

Trata-se de um instrumento de promoção da função social da terra urbana uma vez que dá poderes ao município de solicitar/impor o parcelamento, edificação ou utilização de um terreno ou área que de alguma forma esteja prejudicando a qualidade urbana da cidade, como terrenos ou edificações vazias que geram desvalorização e insegurança ao seu entorno, ou seja, como anota Lira (2015, p. 676), “o proprietário passa a ter o dever de parcelar, edificar ou utilizar, relativamente ao dito imóvel, por isso que assim determinam o artigo 182, §4º, da Constituição Federal, o Artigo 5º do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor, e a dita lei específica”.

O PEUC é um instrumento cuja aplicação é fundamental para viabilizar o IPTU progressivo no tempo, uma vez que a não realização de parcelamento, edificação ou uso compulsórios é o gatilho para iniciar a cobrança do IPTU progressivo no tempo.

3.1. Direito de Superfície

O Direito de Superfície constitui instrumento de gestão de uso do solo e está previsto na Seção VII do Capítulo II da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

O Direito de Superfície possibilita que o proprietário de terreno urbano outorgue o direito de uso do solo, subsolo ou espaço aéreo de seu terreno, parcialmente ou em sua totalidade, observadas as condições estabelecidas em legislação pertinente. A aplicação deste instrumento deve atender ao princípio da função social da propriedade urbana. Este instrumento apresenta as diversas finalidades de sua aplicação, considerada a política urbano-ambiental do Município. A aplicação do Direito de Superfície para as seguintes finalidades: utilização do solo, subsolo ou espaço aéreo de áreas públicas e privadas; a implantação de áreas verdes e equipamentos públicos de uso comunitário em áreas carentes destas infraestruturas; a criação de áreas de uso público de convivência em terrenos privados; a regularização de ocupações em áreas públicas ou privadas; a produção de Habitação de Interesse Social – HIS – em imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, públicos ou privados; e o incentivo à ocupação de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados em áreas dotadas de infraestrutura localizados na Macrozona Urbana; a garantia da ventilação e iluminação das edificações; e, a preservação de visadas.

3.1. Transferência do Direito de Construir

O Estatuto da Cidade, em seu Artigo 35, trouxe o instituto da transferência do direito de construir a fim de possibilitar que o proprietário de bem imóvel a ser preservado fosse compensado pelo fato de não poder exercer em plenitude seu direito de construir até o coeficiente básico estipulado em lei. Obviamente, as áreas que podem receber o potencial construtivo devem ser aquelas em que a densificação seja desejável ou, ao menos, tolerável. A transferência ou alienação do direito de construir pode se tornar importante instrumento de preservação dos bens culturais, uma vez que o Poder Público poderá utilizá-lo como forma de indenização ao proprietário, sem acarretar ônus aos cofres públicos. Por outro lado, não poderá se tornar instrumento de especulação imobiliária, criando-se comércio especializado em solo criado. Portanto, esse mecanismo que a Legislação Urbanística traz com base no Estatuto da Cidade possibilita aos proprietários desses imóveis utilizarem o potencial construtivo, ou apanhar esse potencial construtivo não utilizado em seus lotes, e negociar com terceiros.

A TDC é uma negociação entre particulares desde que autorizada pelo poder público, em virtude de ser uma questão urbanística, portanto só acontecerá se o poder público autorizar, bem como nos seus termos, portanto, vislumbra-se que não há direito subjetivo a transferência do potencial construtivo, em regra.

Portanto, todo imóvel possui um potencial construtivo definido através de parâmetros urbanísticos específicos de cada zona, conforme a Lei de Zoneamento de cada município. Um imóvel tombado, devido às restrições estabelecidas pelo seu tombamento, pode não conseguir usufruir todo o seu potencial construtivo previsto em lei. Sendo assim, a Transferência do Direito de Construir (TDC) consiste na permissão dada aos proprietários desses imóveis em vender seu potencial construtivo para outros imóveis da cidade.

3.2. IPTU Verde

Como sublinha Jahnke et al. (2013, p. 420), tendo como premissa a importância das áreas verdes na qualidade de vida da sociedade, “muitos proprietários preferem ocupar todo o espaço do terreno para edificações, deixando a propriedade sem nenhuma área ou espaço verde. Pensando sob esta ótica e para incentivar a conservação ou a implantação dessas áreas, surgiu o IPTU Verde”.

Em suma, o IPTU Verde é um instrumento que tem como objetivo incentivar a sustentabilidade urbana através de descontos no valor do IPTU para empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais, mistos, institucionais e industriais que adotem medidas de estímulo à proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, minimizando os efeitos negativos e impactos decorrentes da urbanização, conseqüentemente, contribuindo para a criação de um modelo integrado de desenvolvimento e sustentabilidade ao movimentar o mercado de empresas especializadas em tecnologias sustentáveis, resultando em geração de emprego e renda e movimentando a economia da cidade.

3.3. Outorga onerosa

O instrumento é especialmente útil para transferir potencial construtivo dos terrenos de localização estratégica que, por exemplo, são afetados pela zona de influência do aeródromo instalado no município, que limitam sua verticalização. A outorga onerosa também é uma forma de conter o espraiamento urbano (também chamada de urbanização difusa ou, em inglês, *urban sprawl*), desestimulando a alteração de uso de rural para urbano pode ser. Nos dois casos, a utilidade recai à possibilidade de o Plano Diretor poder “fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser praticado acima de um coeficiente de aproveitamento básico, mediante uma contrapartida prestada pelo beneficiário” (LIRA, 2015, p. 678).

Dessa forma, espera-se que este instrumento contribua para o cumprimento da função da propriedade urbana e para a implementação da Política Urbana do Município, instituída pelo Plano Diretor Participativo.

4. Minuta Proposta

Direito de Preempção

LEI COMPLEMENTAR Nº ____, DE __ DE _____ DE 20__.

Regulamenta o **Artigo 250** da Lei Municipal nº x.xxx/xx que institui o Plano Diretor Participativo de Cerquilho para aplicação do instrumento jurídico do direito de preempção.

O PREFEITO MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CERQUILHO, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta lei complementar estabelece as condições para aplicação do direito de preempção pelo Poder Público Municipal nos termos do Artigo 250 da Lei Municipal nº x.xxx/xx que instituiu o Plano Diretor Participativo de Cerquilho.

Art. 2º O direito de preempção de que trata esta lei complementar confere ao Poder Público Municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 3º Ficam estabelecidas áreas de incidência do direito de preempção os lotes que cruzam com o sistema viário futuro projetado (Vias Arteriais Futuras e Vias Coletoras Futuras) definidas na Lei Municipal nº x.xxx/xx — Plano Diretor Participativo, Anexo 06 – Hierarquia Viária e Anexo 07 – Projetos Prioritários; e as áreas definidas como Zonas Especiais, estabelecidas no PDP, Anexo 04 – Zonas Especiais.

Art. 4º Serão definidos em lei complementar demais imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção.

§ 1º A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de cinco anos.

§ 2º Os Planos setoriais e leis específicas também poderão indicar imóveis ou áreas sujeitas ao direito de preempção.

§ 3º O prazo de vigência do direito de preempção é de 5 (cinco) anos, renovável após decorrido 1 (um) ano de seu prazo inicial.

§ 4º O direito de preempção é assegurado para a Municipalidade durante o prazo de vigência previsto no parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 5º O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;

- IV. ordenamento e direcionamento a expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou de proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 6º O proprietário de imóvel localizado nas áreas já indicadas e posteriormente definidas em lei complementar deverá, no caso de alienação, notificar previamente e por escrito a Prefeitura Municipal de seu intento para que, no prazo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse na aquisição nos termos propostos.

Parágrafo único. A declaração de intenção de alienação do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

Art. 7º Recebida a notificação da intenção de alienação o Município publicará em órgão oficial e em pelo menos um jornal de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida e de suas condições, especificando se tem interesse em exercer a preferência e para qual finalidade.

Art. 8º Transcorrido o prazo mencionado no "caput" do artigo anterior sem manifestação, fica o proprietário do imóvel autorizado a celebrar com terceiros a alienação nas condições propostas.

§ 1º Após concretizada a alienação a terceiro fica o proprietário obrigado a apresentar à Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação nos termos antes propostos.

§ 2º A alienação concretizada em condições diversas da proposta é nula de pleno direito e ensejará à Municipalidade a possibilidade de aquisição pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada se este for inferior àquele.

Art. 9º Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

ALDOMIR JOSÉ SANSON

Prefeito Municipal

IPTU Progressivo no Tempo

DECRETO Nº xxx.xxx, DE __ DE _____ DE 20__

Regulamenta a aplicação da progressividade de alíquota no tempo, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, no Município de Cerquilho, nos termos da Lei Municipal nº xxx, de xx de xxxx de 20xx, e dá outras providências.

ALDOMIR JOSÉ SANSON, Prefeito do Município de Cerquilho, no uso de suas atribuições legais, decreta:

Art. 1º Este Decreto regulamenta a aplicação da progressividade, no tempo, do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos da Lei Municipal nº xxx, de xx de xxx de 20xx - PDP.

Art. 2º A Secretaria de Obras, Viação e Serviços e/ou GTCC (Grupo Técnico do Conselho da Cidade) informará a Secretaria de Finanças sobre o descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios pelos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título, para fins de aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota, pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

Alternativa 1:	§ 1º O lançamento do IPTU progressivo no tempo sob a forma do "caput" deste artigo será feito por meio da majoração anual da alíquota que será, no primeiro ano de 3% (três por cento); no segundo ano de 5% (cinco por cento); no terceiro de 8% (oito por cento); no quarto de 11% (onze por cento) e no quinto ano de 13% (treze por cento).
Alternativa 2:	§ 1º O lançamento do IPTU progressivo no tempo sob a forma do "caput" deste artigo será feito por meio da majoração anual da alíquota, tendo como referência o quadro do ANEXO ÚNICO, parte integrante desta lei.

Art. 3º A incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo iniciar-se-á a partir do exercício seguinte aquele em que o proprietário do imóvel, caracterizado como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devidamente notificado para promover seu adequado aproveitamento, tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 4º Somente voltará a ser aplicada a alíquota original, no exercício seguinte ao que os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título, promoverem o adequado aproveitamento do imóvel.

Art. 5º O lançamento será anual e efetuado em até 12 (doze) parcelas.

Art. 6º A Fazenda Pública constituirá o crédito tributário para os casos enquadrados na aplicação de alíquota progressiva no tempo, conforme Anexo Único deste Decreto.

Art. 7º Compete à Secretaria de Obras, Viação e Serviços informar aos demais órgãos da Administração Pública Municipal o cumprimento da obrigação decorrente da notificação.

Art. 8º Este Decreto entre em vigor na data de sua publicação.

Cerquilho, __ de _____ de 20__.

ALDOMIR JOSÉ SANSON
Prefeito Municipal

ANEXO ÚNICO

DUPLICAÇÃO DE ALÍQUOTA - IPTU PROGRESSIVO

Nota: Para os imóveis que possuem mais de um uso, serão duplicadas tantas quantas forem as alíquotas, respeitados os limites de 15% e o de 5 (cinco) operações sucessivas.

Alíquota Original (%)	1º Ano Alíquota Progressiva (%)	2º Ano Alíquota Progressiva (%)	3º Ano Alíquota Progressiva (%)	4º Ano Alíquota Progressiva (%)	5º Ano Alíquota Progressiva (%)	Anos Seguintes (%)
0,3	0,6	1,2	2,4	4,8	9,60	9,60
0,5	1,0	2,0	4,0	8,0	15,00	15,00
0,6	1,2	2,4	4,8	9,6	15,00	15,00
0,7	1,4	2,8	5,6	11,2	15,00	15,00
0,8	1,6	3,2	6,4	12,8	15,00	15,00
0,9	1,8	3,6	7,2	14,8	15,00	15,00
1,0	2,0	4,0	8,0	15,00	15,00	15,00
1,5	3,0	6,0	12,0	15,00	15,00	15,00
1,6	3,2	6,4	12,8	15,00	15,00	15,00
2,0	4,0	8,0	15,0	15,00	15,00	15,00
2,5	5,0	10,0	15,0	15,00	15,00	15,00



PEUC – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

LEI COMPLEMENTAR Nº ___, DE __ DE _____ DE 20__.

Regulamenta o **Artigo 250** da Lei Municipal nº x.xxx, de xx de xxxx de 20xx, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Cerquilho para aplicação do instrumento jurídico do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CERQUILHO, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º De acordo com o previsto no Artigo 250 da Lei Complementar Municipal nº xxx/20xx - Plano Diretor Participativo, o instituto jurídico do parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóveis urbanos é passível de ser aplicado, nos termos da presente lei complementar, em toda a área compreendida como Macrozona Urbana, com prioridade nas áreas previstas para o adensamento, Zonas de Interesse Social e ao Longo dos Corredores de Adensamento.

§ 1º Para efeito desta lei complementar considera-se subutilizado o imóvel urbano cujo aproveitamento seja inferior a 5% (cinco por cento) de seu potencial construtivo, segundo o percentual definido para o coeficiente de aproveitamento na zona de localização.

§ 2º São passíveis da incidência do parcelamento e da edificação compulsórios os imóveis urbanos sem qualquer edificação ou cujas edificações estejam em ruínas, abandonadas ou que sofreram desabamento ou incêndio.

§ 3º Ficam excluídos da incidência do parcelamento e edificação compulsórios os imóveis urbanos localizados na Macrozona Urbana que estejam também nas Zonas Especiais Urbanas de Ocupação Restrita: ZEUOR – Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) Aliança, ZEUOR – Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) Capoava, ZEUOR – Aterro Sanitário Municipal, ZEUOR – Antigo Aterro Sanitário Municipal.

§ 4º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

- I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- IV. ocupados por clubes ou associações de classe;
- V. de propriedade de cooperativas habitacionais;
- VI. áreas de restrição à ocupação urbana;
- VII. sobre terrenos até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cujos proprietários não tenham mais outro imóvel urbano no município de Cerquilho;
- VIII. imóveis integrantes de massa falida.

Art. 2º Para aplicação do parcelamento e edificação compulsórios a Prefeitura Municipal a partir do Grupo Técnico do Conselho da Cidade - GTCC notificará o proprietário do imóvel para o cumprimento da obrigação, cujo instrumento de notificação será por ela averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.



§ 1º É de responsabilidade do GTCC a criação de um plano de ação integrado para a aplicação do PEUC, com o mapeamento dos imóveis passíveis de serem notificados, em especial os imóveis localizados nas zonas de adensamento previsto no Plano Diretor. Os imóveis serão classificados por tipologia de notificação (vazios e subutilizados) e por graus de prioridade de notificação.

§ 2º O cumprimento da obrigação exigida na notificação deverá observar as normas legais inscritas na legislação municipal especialmente a referente ao zoneamento urbano, obras e ao parcelamento do solo.

§ 3º No caso de parcelamento do solo de glebas urbanas o Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário do imóvel e a requerimento deste o cumprimento da obrigação por meio de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do Imóvel.

§ 4º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras de implantação executadas pelo Município recebe, como pagamento, lotes autônomos devidamente urbanizados.

§ 5º O valor dos lotes urbanizados que serão entregues ao proprietário da gleba será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor da indenização que refletirá o valor da base de cálculo do IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, descontado o montante incorporado em razão das obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no "caput" deste Artigo e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 3º A notificação de que trata o Artigo 2º desta lei complementar far-se-á:

- I. pessoalmente por funcionário do órgão municipal responsável ao proprietário do Imóvel ou, no caso de pessoa jurídica a quem tenha poderes de gerência ou de administração;
- II. por edital quando frustrada por 3 (três) vezes a tentativa de notificação pessoal de que trata o inciso anterior.

Art. 4º A transmissão do imóvel "causa mortis ou inter vivos", posterior à data do recebimento da notificação, transfere as obrigações exigidas, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 5º Os prazos a que se refere o artigo anterior são os seguintes:

- I. de 1 (um) ano a contar da data do recebimento da notificação para que seja protocolado o projeto das obras exigidas junto ao órgão municipal competente;
- II. de 2 (dois) anos, no máximo, para o início das obras, contado da data da aprovação do projeto.

Parágrafo único. Em empreendimentos de grande porte e em caráter excepcional, a critério da Prefeitura Municipal, poderá ser admitida a conclusão por etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º Descumpridas as obrigações ou os prazos definidos o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo.

§ 1º O lançamento do IPTU sob a forma do "caput" deste artigo será feito por meio da majoração anual da alíquota que será aplicada.

Aliquota Original (%)	1º Ano Alíquota Progresssiva (%)	2º Ano Alíquota Progresssiva (%)	3º Ano Alíquota Progresssiva (%)	4º Ano Alíquota Progresssiva (%)	5º Ano Alíquota Progresssiva (%)	Anos Seguintes (%)
0,3	0,6	1,2	2,4	4,8	9,60	9,60
0,5	1,0	2,0	4,0	8,0	15,00	15,00

Aliquota Original (%)	1º Ano Alíquota Progresssiva (%)	2º Ano Alíquota Progresssiva (%)	3º Ano Alíquota Progresssiva (%)	4º Ano Alíquota Progresssiva (%)	5º Ano Alíquota Progresssiva (%)	Anos Seguintes (%)
0,6	1,2	2,4	4,8	9,6	15,00	15,00
0,7	1,4	2,8	5,6	11,2	15,00	15,00
0,8	1,6	3,2	6,4	12,8	15,00	15,00
0,9	1,8	3,6	7,2	14,8	15,00	15,00
1,0	2,0	4,0	8,0	15,00	15,00	15,00
1,5	3,0	6,0	12,0	15,00	15,00	15,00
1,6	3,2	6,4	12,8	15,00	15,00	15,00
2,0	4,0	8,0	15,0	15,00	15,00	15,00
2,5	5,0	10,0	15,0	15,00	15,00	15,00

§ 2º Não sendo cumprida a obrigação exigida até o quinto ano de aplicação do IPTU progressivo, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até seu adimplemento.

Art. 7º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação exigida, poderá o Município proceder à desapropriação do imóvel mediante o pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

§ 1º A emissão dos títulos da dívida pública deve ser precedida de aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o valor incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público na área onde de se localiza o imóvel após a data da notificação de que trata o Artigo 3º desta lei complementar, não sendo computadas expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 8º Em caso de desapropriação nos termos do artigo anterior, o Município procederá em 5 (cinco) anos contados da data da incorporação do imóvel em seu patrimônio, seu adequado aproveitamento podendo, para tanto, fazê-lo por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Art. 9º O parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano poderá incidir sobre outras áreas não listadas por este Plano Diretor, através de Lei específica, desde que deliberado e decidido pelo Grupo Técnico do Conselho da Cidade por maioria de votos.

Parágrafo único. Nos casos de alienação ou de concessão do imóvel feitas pelo Município ficam mantidas para o adquirente as mesmas obrigações previstas nos Artigos 1º e 2º desta lei complementar.

Art. 10º À tributação progressiva de que trata o Artigo 6º desta lei complementar é vedada a concessão de isenção ou de anistia.

Art. 11 Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ALDOMIR JOSÉ SANSON

Prefeito Municipal

Desapropriação com Pagamento em Títulos

LEI COMPLEMENTAR Nº ____, DE __ DE _____ DE 20__.

Regulamenta o **Artigo 250** da Lei Municipal nº x.xxx/xx que institui o Plano Diretor Participativo de Cerquilho para aplicação do instrumento jurídico de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CERQUILHO, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Prefeitura poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do Artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º Findo o prazo do artigo anterior, a Prefeitura deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser devidamente justificada.

§ 3º É vedado ao Executivo proceder à desapropriação do imóvel que se enquadre na hipótese do “caput” de forma diversa da prevista neste artigo, contanto que a emissão de títulos da dívida pública tenha sido previamente autorizada pelo Senado Federal.

§ 4º Adjudicada a propriedade do imóvel à Prefeitura, esta deverá determinar a destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, nos termos do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

§ 5º Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, a Prefeitura deverá proceder à desapropriação do imóvel e, na hipótese de não ter interesse público para utilização em programas do Município, poderá aliená-lo a terceiros.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

§ 7º Nos casos de alienação do imóvel previstas nos §§ 4º e 5º deste Artigo, os recursos auferidos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 2º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do Artigo 5º da Lei xxx, de xx de xxx de 20xx – PEUC;
- II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Artigo 5º da Lei xxx, de xx de xxx de 20xx – PEUC.

ALDOMIR JOSÉ SANSON

Prefeito Municipal

O Direito de Superfície

LEI COMPLEMENTAR Nº ___, DE __ DE _____ DE 20__.

Regulamenta o **Artigo 250** da Lei Municipal nº x.xxx, de xx de xxx de 20xx, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Cerquilho para aplicação do instrumento do Direito de Superfície.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CERQUILHO, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais e Finalidades

Art. 1º Esta Lei Complementar institui a aplicação do Direito de Superfície no Município de Cerquilho, conforme previsto na Seção VII do Capítulo II da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; no Artigo 250 da Lei nº xxx, de xx de xxxx de 20xx - Plano Diretor Participativo do Município de Cerquilho; e na Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 – Código Civil.

Art. 2º Para os fins dessa Lei Complementar, o Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato específico, atendida a legislação urbanística, bem como a legislação ambiental e de posturas, no que for pertinente.

§ 1º Entende-se por concedente do Direito de Superfície o proprietário de terreno urbano que outorgue o direito de uso do solo, subsolo ou espaço aéreo de seu terreno, parcialmente ou em sua totalidade.

§ 2º Entende-se por superficiário o titular do Direito de Superfície consistente no uso do solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno urbano a ele outorgado por meio de contrato, devidamente registrado no cartório do registro de imóveis.

§ 3º O Poder Público Municipal será considerado o concedente quando a aplicação do Direito de Superfície ocorrer em áreas integrantes do patrimônio público municipal.

Art. 3º A aplicação do Direito de Superfície considerada a política urbano-ambiental tem as seguintes finalidades:

- I. utilização do solo, subsolo e espaço aéreo de áreas públicas ou privadas;
- II. implantação de áreas verdes e equipamentos públicos de uso comunitário em áreas carentes destas infraestruturas;
- III. criação de áreas de uso público de convivência em terrenos privados;
- IV. regularização de ocupações em áreas públicas ou privadas;
- V. produção de Habitação de Interesse Social – HIS – em imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, públicos ou privados, nos termos do Plano Diretor;
- VI. incentivo à ocupação de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados em áreas dotadas de infraestrutura localizados na Macrozona Urbana;

- VII. garantia da ventilação e iluminação das edificações;
- VIII. preservação de visadas.

§ 1º O Poder Público regulamentará a forma de aplicação do Direito de Superfície para as finalidades previstas neste artigo e poderá limitar as áreas para a aplicação do Direito de Superfície entre particulares nas finalidades descritas nos incisos VI, VII e VIII do presente Artigo.

§ 2º As regulamentações da aplicação do Direito de Superfície estabelecerão o prazo máximo de duração do contrato, respeitado o limite de noventa e nove anos quando instituído por pessoa de Direito Público.

Art. 4º A aplicação do Direito de Superfície, como instrumento de política urbanística, estará condicionada à avaliação dos órgãos de planejamento urbano e de licenciamento do Município, do órgão responsável pela gestão do patrimônio público municipal e de outros órgãos competentes, quando couber.

§ 1º A aplicação do Direito de Superfície em áreas de proteção do ambiente cultural, entorno de bens tombados e áreas relevantes para a preservação da paisagem estará condicionada à avaliação do órgão responsável pela gestão do patrimônio cultural do Município.

Art. 5º A aplicação do Direito de Superfície poderá ocorrer de maneira associada a outros instrumentos da Política Urbana previstos na Lei nº xxx, de xx de xxxx de 20xx - Plano Diretor Participativo.

Art. 6º Os titulares do Direito de Superfície poderão requerer o licenciamento de obras de construção, reconstrução total ou parcial, transformação de uso ou acréscimos e parcelamento do solo quando apresentada escritura pública devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis e desde que enquadrados nas finalidades previstas nesta Lei Complementar.

Seção I - Da Utilização do Solo, Subsolo e Espaço Aéreo de Áreas Públicas

Art. 7º A concessão do Direito de Superfície para a construção de edificações no solo, subsolo e espaço aéreo de logradouros públicos será permitida somente em Zonas que permitam o uso comercial, de serviços ou industrial.

Art. 8º A concessão do Direito de Superfície para a construção de edificações no espaço aéreo sobre logradouros públicos estará sujeita às seguintes condições:

- I. análise e aprovação dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, pelo licenciamento de edificações e pela tutela da paisagem da Cidade, quando for o caso;
- II. estabelecimento de vão livre sobre o logradouro que respeite o gabarito rodoviário;
- III. construção de no máximo um pavimento na área concedida, com altura máxima de quatro metros;
- IV. a largura máxima das edificações que utilizem o espaço aéreo sobre logradouros públicos não excederá a vinte metros, sendo ainda limitada pela testada de menor dimensão dos imóveis lindeiros.

Art. 9º A concessão do Direito de Superfície para a construção de edificações no subsolo sob logradouros públicos estará sujeita às seguintes condições:

- I. análise e aprovação dos órgãos municipais responsáveis pelo planejamento urbano, pelo licenciamento de edificações e pelo manejo de águas pluviais;
- II. não interferir com projetos de transporte público.

Art. 10º As edificações construídas em áreas de aplicação do Direito de Superfície para a utilização do solo, subsolo ou do espaço aéreo de vias férreas poderão conter unidades autônomas destinadas a atividades de comércio e serviço, ou institucionais, de acordo com o Zoneamento em vigor para os logradouros lindeiros à estação.

Art. 11 As áreas passíveis de aplicação do Direito de Superfície e os parâmetros urbanísticos para a edificação no espaço aéreo de vias férreas serão definidas por legislação específica.

§ 1º A definição de parâmetros urbanísticos para as finalidades de que trata o caput deste artigo ficará limitada aos parâmetros mais restritivos da área de entorno da área objeto de aplicação do Direito de Superfície.

§ 2º Os órgãos responsáveis pelo planejamento e projeto urbano do Município e pela tutela da paisagem da Cidade poderão estabelecer parâmetros mais restritivos que os existentes no entorno da área objeto de concessão do Direito de Superfície.

Art. 12 A aplicação do Direito de Superfície para a construção de edificações no solo, subsolo ou no espaço aéreo de logradouros públicos ou de vias férreas somente será admitida quando cumpridas as seguintes condições:

- I. preservação da paisagem urbana;
- II. manutenção das condições adequadas de ventilação, insolação e ambiência urbano-ambiental.

§ 1º Para as finalidades descritas no caput deste artigo, não será admitida a aplicação do Direito de Superfície em áreas de proteção do ambiente cultural, entorno de bens tombados e áreas relevantes para a preservação da paisagem e preservação ambiental.

§ 2º O Poder Público poderá estabelecer outras restrições para a aplicação do Direito de Superfície para as finalidades a que se refere o caput deste artigo.

Art. 13 A aplicação do Direito de Superfície para a edificação no subsolo e sobre o espaço aéreo de vias férreas e logradouros públicos municipais estará condicionada ao pagamento ao Poder Público de Contrapartida referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso a ser aplicada conforme norma específica.

Parágrafo único. Será aplicada alíquota de oneração mensal somente para superficiários de subsolo ou espaço aéreo de logradouros públicos municipais.

Art. 14 A aplicação do Direito de Superfície para a construção de edificações que utilizem o subsolo ou espaço aéreo de vias férreas e logradouros públicos estará condicionada ao cumprimento de exigências de Contrapartidas urbanas e medidas compensatórias ou mitigadoras pelo empreendimento realizado.

§ 1º As Contrapartidas urbanas e medidas compensatórias serão estabelecidas no Contrato de Concessão do Direito de Superfície e, sempre que possível, deverão contemplar as seguintes exigências:

- I. no caso de vias férreas:
 - a) requalificação da área no entorno da Estação Ferroviária;
 - b) implantação de ciclovia ou ciclofaixa quando de interesse do Poder Público;
 - c) construção de instalações que possibilitem a integração intermodal;
 - d) obras de integração entre os dois lados das vias, inclusive para circulação de pedestres;
- II. no caso de logradouros públicos:
 - a) recuperação das calçadas ao longo do logradouro objeto de aplicação do Direito de Superfície;
 - b) recomposição do mobiliário urbano no entorno da área objeto de aplicação do Direito de Superfície;
 - c) criação ou requalificação de áreas verdes e de convivência no entorno da área objeto de aplicação do Direito de Superfície.

§ 2º O cumprimento das exigências de Contrapartidas urbanas e medidas compensatórias estabelecidas no Contrato de Concessão não exime o superficiário do cumprimento das obrigações previstas nesta Lei Complementar e na legislação urbanística e ambiental incidente sobre área objeto de concessão do Direito de Superfície.

§ 3º O Poder Executivo poderá estabelecer outras restrições e exigências contratuais para a concessão do Direito de Superfície para a finalidade prevista no caput deste artigo.

Seção II - Da Implantação de Áreas de Convivência, de Áreas Verdes e de Equipamentos Públicos

Art. 15 O Poder Público definirá áreas prioritárias para implantação de áreas de uso público de convivência em terrenos privados.

Art. 16 As áreas de uso público de convivência deverão possibilitar a integração da edificação ao espaço público sendo obrigatórios tratamento paisagístico, criação de áreas verdes e de acesso direto por logradouro público, devendo ser preferencialmente contíguas ao passeio.

Art. 17 O Poder Executivo fica autorizado a implantar equipamentos públicos de caráter temporário através da aplicação do Direito de Superfície em áreas privadas.

Seção III - Da Regularização de Ocupações e Produção de Habitação de Interesse Social

Art. 18 As condições para regularização de ocupações residenciais, conforme definido nesta Seção, através da aplicação do Direito de Superfície em áreas públicas ou onde o Poder Público seja Superficiário, serão estabelecidas mediante regulamentação específica.

Parágrafo único. A regularização de ocupações dependerá de prévia avaliação e anuência do órgão responsável pela política habitacional, além da avaliação dos órgãos previstos no Artigo 4º desta Lei Complementar.

Art. 19 O Município incentivará a concessão, pelos respectivos proprietários, do Direito de Superfície em áreas privadas, para fins de regularização fundiária ou, em imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, para Produção de Habitação Social - HIS, nos termos da Lei nº xxx, de xx de xxxx de 20xx - Plano Diretor Participativo.

Art. 20 Para fins de regularização de ocupações em áreas públicas de outros entes federativos, o Poder Público poderá solicitar a cessão das respectivas áreas para incorporação ao patrimônio municipal e posterior concessão do Direito de Superfície, atendendo aos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, e posteriores regulamentações, e nas demais legislações pertinentes.

Art. 21 A aplicação do Direito de Superfície para fins de regularização de ocupações, atendendo as disposições desta Lei Complementar, poderá ocorrer somente em áreas objeto de ocupações irregulares declaradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 22 O Direito de Superfície será extinto caso o superficiário não atenda às condições estabelecidas nas cláusulas contratuais e na legislação urbanística vigente relativa ao uso e ocupação do solo e às condições legais estabelecidas pela legislação aplicável.

Parágrafo único. A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório do Registro de Imóveis.

Seção IV - Do Incentivo à Ocupação de Imóveis Não Edificados, Subutilizados ou Não Utilizados

Art. 23 Lei específica definirá as formas de incentivos para a ocupação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados em áreas dotadas de infraestrutura na Macrozona Urbana.

Art. 24 Nos imóveis urbanos não edificados, não utilizados ou subutilizados, a aplicação do Direito de Superfície poderá estar vinculada ao cumprimento da exigência de edificação e utilização compulsórias previstas no Plano Diretor Participativo, em seu Artigo 203.

Seção V - Da Garantia da Ventilação, da Iluminação nas Edificações e da Preservação de Visadas

Art. 25 Para efeito desta Lei Complementar, fica permitida a aplicação do Direito de Superfície em áreas contíguas às divisas dos terrenos para formação de prismas e afastamentos, nos termos da legislação específica.

Parágrafo único. A aplicação do Direito de Superfície de áreas contíguas às divisas para formação de prismas e afastamentos fica subordinada à concordância dos proprietários dos terrenos contíguos, estabelecida por escritura pública devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis.

Art. 26 A aplicação do Direito de Superfície para permissão de fenestração em empenas de edificações respeitará o disposto nessa Lei Complementar, na legislação urbanística e edilícia do Município e no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único. O disposto neste artigo fica condicionado à garantia das condições de ventilação e iluminação assim como de segurança estrutural dos imóveis objeto da aplicação do instrumento e seus vizinhos.

CAPÍTULO II - Das Contrapartidas e Das Disposições Finais

Art. 27 A aplicação do Direito de Superfície para as finalidades previstas nos incisos I, VII e VIII do art. 3º será feita mediante pagamento de Contrapartida

Art. 28 O cálculo das Contrapartidas deverá considerar os seguintes critérios de cobrança, relativos à aplicação do instrumento:

- I. percentual de Contrapartida referente à área construída total adicional;
- II. percentual sobre a valorização do imóvel.

Art. 29 A cobrança da Contrapartida referente à aplicação do Direito de Superfície para as finalidades previstas nos incisos I, VII e VIII do Artigo 3º será regulamentada por decreto específico.

Art. 30 A aquisição do Direito de Superfície previsto no inciso VII do Artigo 3º, mesmo que entre particulares, será feita mediante o pagamento ao Município de quantia fixada em função do valor da metragem quadrada objeto da aquisição do Direito de Superfície.

Art. 31 Para viabilizar a aplicação do Direito de Superfície, o Poder Público poderá aplicar outros instrumentos onerosos de gestão do uso do solo previstos no Plano Diretor Participativo, com fórmulas de cobrança diferenciadas das estabelecidas nesta Lei Complementar, conforme norma específica.

Art. 32 Os recursos oriundos da concessão do Direito de Superfície serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 33 O Município poderá realizar permuta de Direito de Superfície de áreas públicas com Direito de Superfície de áreas privadas, desde que com valor equivalente, e atendidas as finalidades definidas no Artigo 3º.

Art. 34 Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

ALDOMIR JOSÉ SANSON

Prefeito Municipal

Transferência do Direito de Construir

LEI COMPLEMENTAR Nº ___, DE ___ DE _____ DE 20__.

Regulamenta o **Artigo 250** da Lei Municipal nº x.xxx, de xx de xxx de 20xx, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Cerquilho para aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CERQUILHO, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- IV. adequação do sistema viário do Município;
- V. áreas de risco e sujeitas à inundação.

§ 1º Considera-se potencial construtivo de um terreno o produto de sua área pelo coeficiente de aproveitamento estabelecido pela LPUOS – Lei xxx/20xx, descontada a área já edificada.

§ 2º O potencial em metros quadrados do imóvel cedente terá a mesma correspondência no imóvel receptor, independente da região em que ambos se situem.

§ 3º A transferência total ou parcial do direito de construir também poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social, programas de recuperação ambiental ou parques municipais.

§ 4º No caso de desapropriação de que trata o parágrafo anterior, a transferência do direito de construir poderá ser utilizada nas áreas remanescentes confrontantes com a área desapropriada.

§ 5º Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros estabelecidos na legislação urbanística vigente.

§ 6º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 7º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Art. 2º A transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do Artigo 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade e disciplinada em lei municipal, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Participativo.

Art. 3º Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

- I. a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;
- II. a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;
- III. a implantação de parques planejados situados na Zona Especial Verde - ZEV e nos Corredores Verdes - CV;
- IV. a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEV, situadas na Macrozona Urbana, que atendam os parâmetros estabelecidos na LPUOS;
- V. programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VI. programas de provisão de Habitação de Interesse Social.

§ 1º A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste Artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas nesta Lei.

§ 2º A transferência prevista no “caput”, nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis.

§ 3º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria de Obras, Viação e Serviços, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 4º O requerimento solicitando a transferência do direito de construir será simultâneo ao pedido de aprovação de projeto da edificação receptora, ou, ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando for o caso, e instruído com os documentos relacionados a seguir:

- I. registro dos imóveis envolvidos, atualizado nos últimos 30 (trinta) dias;
- II. formulário específico de transferência de potencial construtivo, contendo, no mínimo, a identificação dos imóveis envolvidos, a área a ser transferida em metros quadrados e a autorização expressa dos proprietários legalmente constituídos.

Art. 5º Fica definido que a análise e aprovação da operação de transferência do direito de construir serão de responsabilidade do órgão de política urbana da Prefeitura Municipal de Cerquillo.

§ 1º Aprovada a transferência do direito de construir, o Município expedirá Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, a qual deverá ser averbada em todos os registros dos imóveis envolvidos, sob pena de caducidade do procedimento.

§ 2º A certidão de que trata o parágrafo anterior poderá ser renovada a critério do órgão de política urbana da Prefeitura Municipal de Cerquillo.

§ 3º Para emissão do alvará de construção do imóvel receptor de potencial construtivo, é obrigatória a apresentação dos registros atualizados contendo a averbação de que trata o parágrafo anterior.

§ 4º No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter as condições de proteção, preservação, conservação e destinação ao interesse público, quando for o caso.

Art. 6º As transferências do direito de construir serão admitidas para os imóveis situados na Macrozona Urbana, respeitando-se o acréscimo em 80% (oitenta por cento) do coeficiente estabelecido pela LPUOS – Lei xxx/20xx, para a área que receberá o potencial construtivo adicional.

§ 1º Poderá ceder potencial construtivo:

- I. as Zonas Especiais Verdes, definidas pelo Plano Diretor Participativo;
- II. as Zonas Especiais de Interesse Social, definidas pelo Plano Diretor Participativo;
- III. a Zona Especial de Interesse Histórico Cultural, definida pelo Plano Diretor Participativo;
- IV. as áreas situadas em planície fluvial e sujeitas a inundação;

§ 2º Poderão receber acréscimo de potencial construtivo as áreas de densidade metropolitana, alta e média densidades situadas em Macrozona Urbana.

§ 3º O Município definirá, por meio de decreto, as áreas prioritárias à cessão de potencial construtivo, nos termos do §1º.

Art. 7º Fica estabelecido que a preservação e manutenção dos imóveis que cederem potencial construtivo são de responsabilidade do proprietário.

Art. 8º Fica definido que o potencial construtivo adicional adquirido poderá ser exercido em outro imóvel caso o projeto inicial não seja aprovado.

Art. 9º A transferência do direito de construir para o imóvel cedente não pode ser revogada.

Art. 10º Regulamentos adicionais necessários à aplicação da transferência do direito de construir poderá ser objeto de Decreto.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12 Revogam-se as disposições em contrário.

ALDOMIR JOSÉ SANSON

Prefeito Municipal

IPTU Verde

LEI COMPLEMENTAR Nº ___, DE ___ DE _____ DE 20__.

Institui o Programa de Incentivo e Desconto, denominado "IPTU Verde", no Município de Cerquilho e dá outras providências.

Art. 1º Fica instituído no âmbito do Município de Cerquilho o Programa "IPTU Verde", cujo objetivo é fomentar medidas que preservem, protejam e recuperem o meio ambiente, mediante a concessão de benefício tributário ao contribuinte.

Art. 2º O benefício tributário de que trata esta Lei consiste na redução do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) aos proprietários de imóveis residenciais e não residenciais que adotarem as seguintes medidas:

- I. sistema de captação da água da chuva;
- II. sistema de reuso de água;
- III. sistema de aquecimento hidráulico solar;
- IV. sistema de geração de energia elétrica por meio de tecnologia de captação de energia solar;
- V. construção com materiais sustentáveis;
- VI. construção de calçadas ecológicas;
- VII. manutenção de área permeável não degradável, com cultivo de espécies arbóreas nativas e áreas com uma ou mais árvores em frente ao imóvel, e áreas com cobertura vegetal;
- VIII. instalação de telhados verdes em todos os telhados disponíveis no imóvel para este tipo de cobertura;
- IX. plantio de gramíneas nos lotes não construídos;
- X. conservação e proteção de Áreas de Proteção Permanente (APPs), Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e terrenos com reservas florestais acima de 10.000m²;
- XI. imóveis destinados à produção hortifrutigranjeira;
- XII. microrreservatórios (também chamados de caixas de retenção ou retenção);
- XIII. poços de infiltração de águas pluviais.

Art. 3º Para efeito desta Lei considera-se:

- I. sistema de captação da água da chuva: aquele que capta água da chuva e armazena em reservatório para utilização no próprio imóvel;
- II. sistema de reuso de água: aquele utilizado após o devido tratamento da água residual do próprio imóvel, para atividades que não exijam que a mesma seja potável;
- III. sistema de aquecimento hidráulico solar: aquele que utiliza sistema de captação de energia solar térmica para aquecimento de água, com a captação de energia solar térmica para aquecimento de água, com a finalidade de reduzir parcialmente o consumo de energia elétrica na residência;



- IV. sistema de geração de energia elétrica por meio de tecnologia de captação de energia solar: aquele que utiliza sistema de captação de energia solar com conversão desta para energia elétrica na residência seguindo as normas e regulamentações da ANEEL, contribuindo com o meio ambiente por meio de geração de energia limpa e renovável;
- V. construção com materiais sustentáveis: aquele que utiliza matérias que atenuem os impactos ambientais, o que deve ser comprovado mediante apresentação de selo certificado e ou mediante a apresentação de projeto estrutural e arquitetônico com laudo técnico, elaborado por profissional habilitado e aprovado pela municipalidade;
- VI. calçadas ecológicas: em sua maioria, são compostas de pavimentos permeáveis com concreto e grama, faixas de gramado, jardim e árvores, como uma forma de colaborar com o meio ambiente e tentar reduzir os problemas de alagamento e enchentes, pois, elas facilitam a infiltração das águas pluviais e contribuem com a redução da temperatura com a elevação da umidade do ar;
- VII. manutenção de área permeável não degradável, com cultivo de espécies arbóreas nativas e áreas com uma ou mais árvores em frente ao imóvel, e áreas com cobertura vegetal: jardins de inverno ou outras áreas no imóvel que permitam a absorção da água pelo solo e possuam nelas espécies arbóreas ou gramíneas plantadas, bem como árvores na frente dos imóveis;
- VIII. telhados verdes, telhados vivos e ou ecotelhados: coberturas de edifícios no qual são plantadas a vegetação compatível com a impermeabilização e drenagem adequada, e que proporcione melhorias em termos paisagísticos, termo acústico e redução do impacto ambiental;
- IX. plantio de gramíneas nos lotes não construídos: terrenos com cobertura vegetal com plantio de gramíneas que proporcione uma melhor absorção e drenagem adequada de águas pluviais, e que proporcione melhorias em termos paisagísticos e ambientais - plantio de gramíneas nos lotes não construídos: terrenos com cobertura vegetal com plantio de gramíneas que proporcione uma melhor absorção e drenagem adequada de águas pluviais, e que proporcione melhorias em termos paisagísticos e ambientais.
- X. APPs: de acordo com o Código Florestal, Lei n. 12.651/2012 é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. RPPN é uma unidade de conservação (UC) de domínio privado, gravada com perpetuidade na matrícula do imóvel, com o objetivo de conservar a diversidade biológica.
- XI. imóveis destinados à produção hortifrutigranjeira: pequenas propriedades destinadas à produção de espécies de origem vegetal como as hortaliças e legumes, frutas das mais variadas espécies e ainda pode ter criação de alguns animais como frangos, porcos, etc., ou mesmo a apicultura.
- XII. microrreservatórios (também chamados de caixas de detenção ou retenção): Sua função é reservar temporariamente as precipitações, retardar a velocidade do escoamento superficial e proporcionar o amortecimento de picos de cheias;
- XIII. poços de infiltração de águas pluviais: poço escavado no solo, revestido por tubos de concreto perfurados ou tijolos assentados em crivo, envoltos por uma manta geotêxtil fazendo a interface solo/tubo, e fundo revestido por uma camada de agregados graúdos, também envolta



por geotêxtil. São sistemas de grande potencial quanto à redução do volume de escoamento superficial e tratamento da água infiltrada

Art. 4º O benefício tributário no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o caso das medidas dispostas no Artigo 2º desta Lei será concedido nas seguintes proporções:

- I. 2% para as medidas descritas nos incisos I e II;
- II. 3% para a medida descrita no inciso III;
- III. 3% para a medida descrita no inciso IV;
- IV. 4% para medida descrita no inciso V;
- V. 2% para a medida descrita no inciso VI;
- VI. 3% para a medida descrita no inciso VII;
- VII. 2% para a medida descrita no inciso VIII;
- VIII. 10% para a medida descrita no inciso IX;
- IX. 4% para a medida descrita no inciso X;
- X. 3% para a medida descrita no inciso XI.

Parágrafo único. Os benefícios de que trata este artigo podem ser cumulativos até 15%.

Art. 5º Os interessados em obter o benefício tributário devem protocolar o seu pedido e a sua justificativa no órgão competente do Executivo, contendo a medida aplicada em sua edificação ou terreno, devidamente comprovada.

Art. 6º O incentivo fiscal desta Lei apenas será concedido aos contribuintes quites com suas obrigações tributárias para com o Município de Cerquilho.

Art. 7º O benefício será revogado quando o proprietário:

- I. inutilizar a medida que levou à concessão do desconto;
- II. deixar de pagar uma das parcelas em caso de IPTU parcelado;
- III. não fornecer as informações solicitadas pelos órgãos competentes.

Art. 8º O contribuinte que obtiver o desconto referido nesta Lei, receberá selo alusivo ao Programa IPTU VERDE, como colaborador na preservação do meio ambiente.

Art. 9º No caso do benefício destinado ao imposto predial, este será concedido apenas se o imóvel encontrar regularizado na Prefeitura Municipal de Cerquilho.

Art. 10º O benefício do desconto não gera direito adquirido e será anulado de ofício sempre que se apurar que o contribuinte não mais satisfaça as condições anteriores à sua concessão.

Art. 11 As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, surtindo seus feitos a partir de xx de xxxx de 20xx.

ALDOMIR JOSÉ SANSON

Prefeito Municipal

Outorga onerosa

DECRETO Nº x.xxx DE __ DE _____ DE 20__

Regulamenta a aplicação do instituto da Outorga Onerosa Do Direito De Construir no Município de Cerquilho, nos termos da Lei Municipal nº xxx, de xx de xxx de 20xx, e dá outras providências.

Aldomir José Sanson, Prefeito do Município de Cerquilho, no uso de suas atribuições legais deste município, decreta:

Art. 1º A aplicação do Instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto na Seção IX do Capítulo II da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e no Artigo 228 da Lei Municipal nº x.xxx, de xx de xxx de 20xx - Plano Diretor Participativo do Município de Cerquilho, rege-se pelas disposições da presente Lei.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir refere-se à possibilidade de construir nas zonas: Zona Mista Central – ZMC e Zona Mista de Desenvolvimento - ZMD; Zona Especial de Interesse Social – ZEIS; Corredores Urbanos de Adensamento: CEAA e CAI e Corredores Mistos - CM. Entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme apresentados no Quadro abaixo, em conformidade com o disposto no Anexo 05 - Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei nº x.xxx de xxx de xxx de 20xx – LPUOS - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Zona	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo
ZMC e ZMD	1	4
ZEIS	1	4
CEAA e CAI	1	4
CM	1	2

§ 2º Os Coeficientes de Aproveitamento Máximo poderão ser alterados via decreto desde que justificados e aprovados pelo GTCC e Secretaria de Obras, Viação e Serviços.

§ 3º A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir dependerá da análise do Poder Público Municipal, nos termos estabelecidos na presente Lei, e seu deferimento se dará mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo contribuinte beneficiário da solicitação, nos termos desta Lei.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir não será concedida para:

- I. reduzir os recuos mínimos exigidos pela LPUOS ou legislação pertinente;
- II. reduzir a Taxa de Permeabilidade (ou Reservatório de Retenção de Águas Pluviais) estabelecida pela LPUOS ou legislação pertinente.
- III. aumentar as taxas de Ocupação, modificar usos ou dimensões mínimas do lote estabelecidos na LPUOS ou legislações pertinentes;
- IV. exceder o gabarito de altura da edificação estabelecido pela LPUOS ou legislação pertinente;

- V. proporcionar infrações às disposições da legislação edilícia vigente no Município de Cerquilho, especialmente no que se refere às questões de salubridade, insolação, iluminação, ventilação, segurança ou acessibilidade das edificações.

Art. 3º Fica o Grupo Técnico do Conselho da Cidade responsável por análise e decidir os pedidos de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 4º O proprietário interessado na obtenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá apresentar requerimento endereçado ao Secretário Municipal de Obras, Viação e Serviços, simultaneamente com o pedido de Alvará de Construção, instruído com os documentos previstos em Decreto regulamentador.

§ 1º O GTCC analisará o pedido apresentado pelo proprietário e verificará se o mesmo preenche os requisitos técnicos e legais, decidindo por ser deferimento ou indeferimento, mediante parecer devidamente fundamentado.

§ 2º Na hipótese de indeferimento do requerimento de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, caberá recurso ao Secretário Municipal de Obras, Viação e Serviços, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do indeferimento.

§ 3º Constituem causas de indeferimento do pedido de Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, além do preenchimento dos requisitos técnicos e legais do instituto, a identificação de:

- I. possibilidade de impacto não suportável na infraestrutura urbana;
- II. incomodidade devido à natureza do empreendimento, em especial se no mesmo constituir em polo gerador de tráfego.
- III. incompatibilidade com as demais leis vigentes.

Art. 5º O valor da contrapartida financeira que viabilizará a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado utilizando-se a seguinte fórmula:

Valor da Contrapartida = $VV \times AT \times (CP - CB) / CB \times FA$

VV	Valor venal do terreno (R\$/m ²)
AF	Área total do terreno do empreendimento (m ²)
CP	Coeficiente de Aproveitamento Projetado
CB	Coeficiente de Aproveitamento Básico
FA	Fator de Adensamento da Zona

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento Projetado deverá ser menor ou igual ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo da respectiva Zona, previsto no Quadro constante do § 1º do artigo 1º desta Lei.

§ 2º O fator de Adensamento específico para cada Zona é o estabelecido na seguinte tabela:

Zona	Fator de adensamento
ZMC e ZMD	1,5
ZEIS	1



CEAA e CAI	2,5
CM	2,0

§ 3º Caso haja pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, para efeito do cálculo da contrapartida financeira será adotado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores do Município de Cerquilho para os lotes integrantes do empreendimento em análise.

§ 4º A critério do Poder Executivo municipal, a contrapartida financeira poderá ser aceita em dinheiro, bens imóveis ou através da execução de obras e serviços relevantes para o desenvolvimento urbano municipal, devendo a análise das condições oferecidas pelo interessado ser realizada pelo Grupo Técnico do Conselho da Cidade - GTCC.

Art. 6º A Secretaria de Obras, Viação e Serviços efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira, utilizando-se da fórmula apresentada no Artigo 5º desta Lei, devendo o valor ser quitado na forma prevista em Decreto regulamentador.

§ 1º A expedição do Alvará para a Construção ficará condicionada à comprovação do pagamento da contrapartida financeira, na forma a ser estabelecida em Decreto regulamentador.

§ 2º A Secretaria Municipal de Obras, Viação e Serviços dará publicidade a todos os Alvarás de Construção emitidos objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 3º Não ocorrerá a devolução ou o ressarcimento dos valores das contrapartidas quitadas, em função da não execução da obra licenciada ou de qualquer outra hipótese.

§ 4º A Contrapartida Financeira fica vinculada exclusivamente ao projeto aprovado, não podendo ser transferida ou utilizada para projetos em outros imóveis.

§ 5º O prazo de validade da Certidão de OODC será o mesmo do Alvará de Construção.

Art. 7º Os recursos auferidos com a adoção da OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou Fundo Municipal de Habitação, devendo os mesmos serem destinados exclusivamente às finalidades previstas nos incisos I a VIII do artigo 26 da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, conforme determinado no Artigo 31 da mesma Lei.

Parágrafo único. A destinação da prevista no caput dos recursos auferidos com a OODC, constitui improbidade administrativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, nos termos do Artigo 52, inciso IV da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis.

Art. 8º Esta lei estrará em vigor na data de sua publicação.

ALDOMIR JOSÉ SANSON

Prefeito Municipal



5. Referências

CARVALHO JR., Pedro Humberto Bruno de. O IPTU no Brasil: Progressividade, Arrecadação e Aspectos Extra-Fiscais. Brasília: Ipea, dez/2006 (Texto para Discussão n. 1251). Disponível em <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/2185> >. Acesso: em 04 jun. 2019.

JAHNKE, Letícia Thomasi; WILLANI, Sheila Marione Uhlmann; DE ARAÚJO, Tiago Luiz Rigon. O IPTU VERDE: PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS TRAZEM BENEFÍCIOS FINANCEIROS À POPULAÇÃO. Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM, Santa Maria, RS, v. 8, p. 413-423, abr. 2013. ISSN 1981-3694. Disponível em: < <https://periodicos.ufsm.br/revistadireito/article/view/8341> >. Acesso em: 27 nov. 2019.

LIRA, Ricardo César Pereira. Direito formal e direito informal nos centros urbanos Brasileiros / Formal right and informal right in Brazilian urban centers. Revista de Direito da Cidade, [S.l.], v. 7, n. 2, p. 669-685, jul. 2015. ISSN 2317-7721. Disponível em: < <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/16963> >. Acesso em: 27 nov. 2019.

ROLNIK, Raquel (Coord); SAULE JÚNIOR, Nelson (Coord). Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana. 2. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002. Disponível em < <http://polis.org.br/publicacoes/estatuto-da-cidade-guia-para-implementacao-pelos-municipios-e-cidadaos/> >. Acesso: em 04 jun. 2019.

FRANZESE, Cibele. IPTU Progressivo no Tempo. Dicas: idéias para ação municipal. São Paulo, PÓLIS, n.222, 2005. Disponível em < <http://www.bibliotecadigital.abong.org.br/handle/11465/1484> >. Acesso em: 27 nov. 2019.

RIO DE JANEIRO. Projeto de Lei Complementar nº 96/2015, que institui a aplicação do direito de superfície para fins urbanísticos no município do Rio de Janeiro. Disponível em < <https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1316.nsf/1ce2ce7b3cdf59b90325775900523a3f/c9629263b347cb2e83257e07007ddd08?OpenDocument> >. Acesso em 09 de dezembro de 2020.

BETIM. Lei nº 6.548, de 09 de setembro de 2019, dispõe sobre a transferência do direito de construir, nos termos dos Artigos 87 e 88 da Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018. Disponível em < <http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/index.php/legislacao-2/transferencia-do-direito-de-construir/> >. Acesso em 09 de dezembro de 2020.

MARCELINO, Vinicius Vieira. Transferência do Direito de Construir. Disponível em < <https://jus.com.br/artigos/71605/transferencia-do-direito-de-construir> > Acesso em 09 de dezembro de 2020.