



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 392/2019

A autoria da presente Proposição é do Executivo, havendo solicitação de urgência na tramitação (art. 88, § 1º, da Lei Orgânica Municipal).

Trata-se de Projeto de Lei que “*Acrescenta e altera dispositivos da Lei Municipal nº 7.826, de 23 de junho de 2006, que dispõe sobre Outorga Onerosa de Direito de Construir – OODC e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU e dá outras providências*”.

**De plano, destaca-se que este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso ordenamento jurídico, COM RESSALVAS,** com base nos fundamentos que se seguem:

Constata-se que este PL visa **alterar a Lei Municipal nº 7.826, de 23 de junho de 2006**, que instituiu a outorga onerosa de direito de construir (OODC) no âmbito do Município de Sorocaba, para fins de **prever, também, a outorga onerosa de alteração de uso (OOAU)**.

Deste modo, justifica o Executivo que o atual Plano Diretor do Município de Sorocaba, regulamentado na Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, já prevê o instituto da outorga onerosa de alteração de uso (OOAU), sendo que este, no entanto, não está devidamente regulamentado, como a outorga onerosa de direito de construir (OODC regulamentada na Lei Municipal nº 7.826, de 2006).

De início, destaca-se que de fato o Executivo está correto em sua justificativa, uma vez que o Plano Diretor do Município de Sorocaba prevê a figura da mudança de uso, materializada através de outorga onerosa. Vejamos:

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

(Ver Decreto nº 22.510, de 20 de dezembro de 2016)

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências.

**Art. 5º** As diretrizes e disposições explicitadas nesta Lei deverão ser obedecidas na elaboração de planos, projetos e legislações específicas, **notadamente** aquelas referentes à:

(...)

**XI - outorga onerosa** do direito de construir e **mudança de uso**;

Além da previsão genérica, há seção específica no Plano Diretor prevendo a Outorga Onerosa de Mudança de Uso:

### SEÇÃO III

#### OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E MUDANÇA DE USO

**Art. 38.** A Prefeitura de Sorocaba poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei, e **nas zonas de uso ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, autorizar os proprietários de imóveis urbanos** a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a **instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.**

§ 1º Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, e em todos os casos a taxa de ocupação pode ser ampliada em até 40%, desde que não ultrapasse o valor de 0,8, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

§ 2º A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme lei municipal específica que estabelecerá:

I - a fórmula de cálculo para cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV - a aplicação dos recursos em Fundo para as Áreas de Especial Interesse Social;

V - os critérios e parâmetros de reciprocidade do benefício.

Por seguinte, observa-se que o Plano Diretor de Sorocaba adotou com excelência tais institutos previstos no Estatuto da Cidade, como forma de implementação de políticas públicas urbanísticas, vejamos:

ESTATUTO DA CIDADE  
LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

Art. 4º Para os fins desta Lei, **SERÃO utilizados, entre outros instrumentos:**

V – institutos jurídicos e políticos:

**n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;**

Nota-se, que embora norma geral urbanística, o intuito do legislador federal ao redigir o Estatuto da Cidade foi o da **impositividade**, isto é, a máxima adoção dos instrumentos jurídicos e políticos, como são tanto a OODC, quanto a OOAU.

Por seguinte, ao regulamentar a matéria, o Estatuto da Cidade trouxe a aplicabilidade técnica de implementação da OOAU:

**Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.**

**Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:**

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

**Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.**

Art. 26 (...)

I – regularização fundiária;

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

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da 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 proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

Ademais, por se tratar de matéria urbanística, nota-se que **foi observado também o requisito da participação popular no processo legislativo**, conforme exige o art. 2º, XIII, e art. 43, II, do Estatuto da Cidade visto que foi realizada Audiência Pública sobre o tema deste



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

PL, na manhã de sexta-feira, 13 de dezembro de 2019, no Plenário desta Casa de Leis, conforme consta na Agenda Oficial da Câmara Municipal de Sorocaba<sup>1</sup>.

Desta forma, estando prevista a OOAU no Estatuto da Cidade (art. 29, Lei Federal nº 10.257, de 2001); sendo ela adotada no Plano Diretor do Município de Sorocaba (art. 38, Lei Municipal nº 11.022, de 2014); e, vindo este Projeto de Lei regulamentar especificamente a forma de implementação do instituto, com áreas, formas de cálculo e contrapartida (atendendo os art. 30 e 31, da Lei Federal nº 10.257, de 2001), **no aspecto formal, nada a opor.**

Por seguinte, **no aspecto material do PL**, nota-se que **existem alterações no sentido de se prever a OOAU na legislação específica** (Lei Municipal nº 7.826, de 2006), **com as mesmas regras da OODC**, vejamos:

### **REDAÇÃO ORIGINAL:**

LEI MUNICIPAL Nº 7.826, DE 23 DE JUNHO DE 2006

**Art. 1º É permitida, em outorga onerosa de direito de construir**, nas Zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, CCS, CCI e CCR, a utilização em edificações de coeficiente de aproveitamento de 50% a mais do coeficiente de aproveitamento máximo permitido, de 100% a mais nas ZCAs, e fica permitido também a utilização da taxa de ocupação de até 80%.

### **REDAÇÃO FUTURA, COM EVENTUAL APROVAÇÃO DESTE PL:**

LEI MUNICIPAL Nº 7.826, DE 23 DE JUNHO DE 2006

**Art. 1º É permitida, em outorga onerosa de direito de construir e de alteração de uso através da concessão de direito de instalação de usos diversos daqueles permitidos para as Zonas de Usos ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR**, a utilização em edificações de coeficiente de aproveitamento de 50% a mais do coeficiente de aproveitamento máximo permitido, de 100% a mais nas ZCAs, sendo permitido também a utilização da taxa de ocupação de até 80%.

<sup>1</sup> Audiência pública: OUTORGA ONEROSA (ver. Engº Martinez-PSDB). Sexta-feira, 13 de dezembro-9:00 até 11:00am. Disponível em [https://calendar.google.com/calendar/r/month?eid=M2Q1ZXBoMmc5dTNjc3JjM2djazi3bnZibXEgcm83YzBpcTM4NWhtOTNhcGMzZzFja3BsamtAZw&ctz=America/Sao\\_Paulo&sf=true](https://calendar.google.com/calendar/r/month?eid=M2Q1ZXBoMmc5dTNjc3JjM2djazi3bnZibXEgcm83YzBpcTM4NWhtOTNhcGMzZzFja3BsamtAZw&ctz=America/Sao_Paulo&sf=true).



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários apuradas pelo art. 2º da presente lei.

Assim, nota-se que as alterações propostas ALÉM de incluir o instituto da OOAU, há também a **inclusão de novas zonas de uso como áreas abrangidas** por estes instrumentos urbanísticos, como a **inclusão da “ZR3exp”, “ZCA”, “CCS2” e “CCS3”**. Por outro lado, nota-se a **retirada da zona de uso “CCS”** (inexistente no zoneamento atual, nos termos do art. 15 do Plano Diretor, que ampliou os Corredores de Comércio e Serviços para CCS1, CCS2 e CCS3).

Quanto às estas inclusões de áreas como regiões de possível aplicação de Outorga Onerosa de Direito de Construir (OODC), e Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), **no aspecto legal nada há a opor**, restando aos parlamentares o mérito político da decisão.

### **Nota-se que as demais alterações propostas neste PL consistem:**

- **art. 2º do PL:** inclui no art. 2º da Lei Municipal 7.826, de 2006, a **forma de cálculo da contrapartida da OOAU**;
- **art. 3º do PL:** inclui no art. 3º da Lei Municipal 7.826, de 2006, a **possibilidade de recolhimento** dos valores do art. 2º, **quando da concessão de “auto de conclusão”**;
- **art. 4º do PL:** este artigo dá nova redação ao caput do art. 5º Lei Municipal 7.826, de 2006, incluindo a OOAU, e mantém os incisos da Lei original. No entanto, este mesmo art. 4º do PL, **inclui os arts. 6º, 7º, 8º e 9º à Lei Municipal 7.826, de 2006** sendo que materialmente, nada há a opor em relação a estes artigos. **No entanto**, ressalta-se que **a Lei Municipal 7.826, de 2006, JÁ POSSUI os arts. 6º e 7º**.

Deste modo, não pode o art. 4º do PL incluir novos artigos 6º e 7º, e renumerando os demais, pois **a lei de técnica legislativa** (LC Federal nº 95, 1998) **VEDA a renumeração de artigos**, ainda quando recomendável:



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

Art. 12. A alteração da lei será feita:

III - nos demais casos, por meio de substituição, no próprio texto, do dispositivo alterado, ou acréscimo de dispositivo novo, observadas as seguintes regras:

**b) é vedada, mesmo quando recomendável, qualquer renumeração de artigos e de unidades superiores ao artigo, referidas no inciso V do art. 10, devendo ser utilizado o mesmo número do artigo ou unidade imediatamente anterior, seguido de letras maiúsculas, em ordem alfabética**, tantas quantas forem suficientes para identificar os acréscimos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 107, de 26.4.2001)

Deste modo, **RECOMENDA-SE à Comissão de Redação**, no caso de eventual aprovação do PL, observar que no art. 4º do PL, que visa acrescentar **os arts. 6º, 7º, 8º e 9º** à Lei **Municipal 7.826, de 2006**, que na verdade, os **numere como arts. 5º-A, 5º-B, 5º-C e 5º-D**, RESPECTIVAMENTE, mantendo-se os arts. 6º (cláusula de despesa) e 7º (cláusula de vigência) da lei original vigente.

Ainda quanto à técnica legislativa, **RECOMENDA-SE à Comissão de Redação, no caso de eventual aprovação do PL, renumerar os arts. 7º e 8º deste PL, como art. 5º e 6º.**

Por fim, sublinha-se que a eventual aprovação desta Proposição dependerá do voto favorável da **2/3 (dois terços) dos membros da Câmara**, conforme o art. 164, I, "b", do Regimento Interno da Câmara e art. 40, § 3º, '1', "b", da Lei Orgânica.

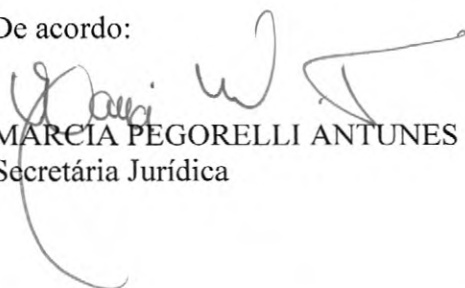
Ante o exposto, **observadas as ressalvas de técnica legislativa acerca da numeração dos arts. do PL, e da Lei que se pretende alterar, nada a opor sob o aspecto legal.**

É o parecer.

Sorocaba, 16 de dezembro de 2019.

  
LUCAS DALMAZO DOMÍNGUES  
Diretor de Divisão de Assuntos Jurídicos

De acordo:

  
MARCIA PEGORELLI ANTUNES  
Secretária Jurídica