



Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 11 de dezembro de 2019.

SAJ-DCDAO-PL-EX-217/2019

Processo nº 32.166/2019

Excelentíssimo Senhor Presidente:

A Lei Municipal nº 7.826, de 23 de junho de 2006, que dispõe sobre Outorga Onerosa de Direito de Construir - OODC e dá outras providências não traz em seus dispositivos a Outorga Onerosa de Alteração de Uso que é uma das diretrizes apontadas nos artigos 5º, 36, 39 e 52, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, que dispõe sobre a revisão do plano diretor.

Nesse sentido, vimos que a necessidade de regulamentar esse dispositivo é de suma importância devido aos interesses da cidade e dos empreendedores que queiram investir em nosso Município, mas não podem contar com a possibilidade de alteração de uso do imóvel quando existe a previsão legal.

Outra alteração proposta e necessária que se apresenta é a regulamentação a forma de cálculo do recolhimento de valor monetário aos cofres públicos.

E mais, nessa alteração a regulamentação da contrapartida monetária ou execução de obras ou transferência ao Município de imóveis que compõem o Termo de Compromisso está previsto no dispositivo legal ora proposto e apresentado.

Estamos diante de uma importante e necessária alteração que permitirá ao Município de Sorocaba promover novos investimentos, atraindo com a segurança jurídica deste dispositivo legal, obras que poderão ser geradoras de empregos e consequente ampliação de receitas municipais.

Ante o exposto, esperamos contar com o costumeiro apoio de Vossa Excelência e Dignos Pares, para a transformação do presente Projeto em Lei, em **REGIME DE URGÊNCIA**, conforme estabelecido pela Lei Orgânica do Município, reiterando nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

JAQUELINE LILIAN BARCELOS COUTINHO
Prefeita Municipal

Ao

Exmo. Sr.

FERNANDO ALVES LISBOA DINI

DD. Presidente da Câmara Municipal de
SOROCABA

PL - Acrescenta e altera dispositivos da Lei Municipal nº 7.826, de 23 de junho de 2006 - Outorga Onerosa de Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração de Uso.



Prefeitura de SOROCABA

PROJETO DE LEI nº 392/2019

(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).

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

Art. 1º Fica alterado o disposto no art. 1º, acrescido ao mesmo os §§ 1, 2, 3, 4 e 5, da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“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%, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários apuradas pelo art. 2º da presente Lei.

§ 1º Para aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa de Direito de Construir e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso deverão ser observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

§ 2º A autorização da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso fica condicionada a apresentação, pelo interessado, do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo relatório – EIV-RIVI, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial – PDDFT, Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 e de legislação pertinente.

§ 3º O interessado que pretender edificar acima dos índices urbanísticos ou instalar usos diversos da zona estabelecida para a zona de uso onde se localiza o imóvel objeto do empreendimento, deverá requerer a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Outorga Onerosa de Alteração de Uso, simultaneamente ao regular pedido de Licença de Construção e concomitante apresentar o EIV-RIVI conforme a Lei nº 8.270, de 24 de setembro de 2007 e Decreto nº 22.281, de 18 de maio de 2016 e suas alterações.

§ 4º Considera-se uso permitido aquele enquadrado na categoria de uso para a zona de uso do solo incidente no local de seu exercício, conforme previsão do Plano Diretor vigente.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 2.

§ 5º Considera-se como usos permitidos para a aplicação da OOAU aqueles relacionados exclusivamente à saúde, educação e cultura, conforme descrição no Anexo I.” (NR)

Art. 2º Fica alterado o disposto no art. 2º, da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, bem como acrescido ao mesmo os §§ 1, 2 e 3, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º Para usufruir das condições do art. 1º, o proprietário do terreno recolherá, conforme o art. 3º, aos cofres públicos a quantia correspondente ao valor determinado pelas expressões:

a) Quando da Outorga do Direito de Construir:

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

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

Ca = Coeficiente de aproveitamento máximo estipulado no Plano Diretor;

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

Ta = Taxa de ocupação máxima estipulada pelo Plano Diretor;

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

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

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

FIS = Fator de Interesse Social;

Vmt = Valor do metro quadrado da terra nua no mercado imobiliário, avaliado pelo Setor competente da Prefeitura de Sorocaba;

AC = Área Construída total;

Fpc = Fator Porte de Construção.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 3.

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

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

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

Art. 3º Fica alterado o disposto no art. 3º, da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º O recolhimento referido no art. 2º deverá ser efetuado em uma das seguintes datas: a) na aprovação do projeto da implantação do edifício no terreno; b) na concessão do “habite-se” ou do “Auto de Conclusão”, respectivos.” (NR)

Art. 4º Fica alterado o **caput** do art. 5º, mantém seus incisos e acrescenta os artigos 6º, 7º, 8º e 9º, bem como acrescido o § 1 ao art. 6º, à Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, com as seguintes redações:

Art. 5º Os recolhimentos das quantias arrecadadas com a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga de Alteração de Uso, instituídas por esta Lei, devem ser investidos em:

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



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 4.

Art. 6º Para o caso da contrapartida se constituir na transferência de imóveis ou execução de obras, essa deverá compor o Termo de Compromisso na forma de projetos, serviços urbanos e de escritura pública com registro imobiliário.

§ 1º No Termo de Compromisso, que preveja transferência de imóveis, deverá constar de forma explícita que o interessado promoverá a escritura pública e o registro imobiliário.

Art. 7º Os dados, informações e cálculos relativos ao valor da contrapartida em valores monetários, imóveis ou obras, com suas respectivas formas de pagamento deverão constar expressamente do processo administrativo referente à licença de construção.

Art. 8º O Alvará de licença de construção do empreendimento só poderá ser expedido, juntamente com a certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso, após assinatura do Termo de Compromisso, pactuando-se as ações entre empreendedor e o Poder Executivo.

Art. 9º Um mesmo empreendimento poderá fazer uso de ambos os instrumentos instituídos nesta Lei, cumulativamente, respeitando-se a aplicação das expressões de contrapartida previstas no art. 2º, desde que sem prejuízo das disposições legais e das condições de infraestrutura urbanas, ambientais, e paisagísticas, garantindo o bem-estar de seus habitantes.” (NR)

Art. 7º As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JACQUELINE LILIAN BARCELOS COUTINHO
Prefeita Municipal



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 5.

ANEXO I

TABELA DE VALORES DO FATOR DE INTERESSE SOCIAL – FIS

USOS DE CULTURA

FIS

Gabinetes de leitura, museus, galerias de arte, oficina de artes manuais, visuais, de imagem e som, salas de espetáculo para apresentação de peças teatrais, musicais, circenses, de danças e salas de exibição cinematográfica ou similares 0,2

USOS DE ENSINO

Serviços de apoio e promoção ao ensino regular como creche, pré-escola, fundamental, médio, graduação, pós-graduação, profissionalizantes ou similares 0,5

USOS DE SAÚDE

Serviços hospitalares em atenção à saúde humana, com atividades médicas, cirúrgicas, laboratoriais e de reabilitação fisioterápica, ou similares 0,5

*caso haja mais de um dos referidos usos no empreendimento em análise, prevalecerá o índice de maior valor.

ANEXO II

TABELA DE VALORES DO FATOR PORTE DE CONSTRUÇÃO – FPC		
USOS - ANEXO II	ÁREA CONSTRUÍDA	FPC
	Até 750,00 m ²	2,5
	De 751,00 m ² a 2.000,00 m ²	2,0
	De 2.001,00 m ² a 5.000,00 m ²	1,5
	Acima de 5.001,00 m ²	1,0