



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE REDAÇÃO – PL n. 392/ 2019

SOBRE: 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.

Esta Comissão apresenta a seguinte redação:

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 50% a mais nas ZCAs, sendo permitido também a utilização da taxa de ocupação de até 40%, desde que não ultrapasse o valor de 0,8, 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.

§ 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)



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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:

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

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.

§ 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 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.

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 e, no caso de se tratar de imóvel edificado, que ele promova as adequações necessárias para a emissão do AVCB e do Habite-se, arcando inclusive com as custas destes. Em qualquer dos casos, os imóveis deverão estar livres de dívidas, penhoras, ocupações irregulares, ou outra situação que impeça o uso imediato pelo Poder Público Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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. 10º As custas com adequações viárias e de abastecimento e esgotamento sanitário necessárias para mitigar os impactos da implantação de empreendimentos beneficiados com o disposto nesta Lei, correrão por conta do empreendedor, até o limite do valor empregado como contrapartida de OODC e OOAU, não incidindo tais valores sobre redução daquelas contrapartidas. Somente após empregados os valores do empreendedor previstos neste dispositivo, a título de mitigação, é que o Poder Público poderá arcar com as custas para completar as adequações.

Art. 11º As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 12º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


LUÍS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente - Relator


JOSÉ APOLO DA SILVA
Membro


PÉRICLES RÉGIS MENDONÇA DE LIMA
Membro