



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 131 DE 30 DE NOVEMBRO DE 2023

Regulamenta a outorga onerosa do Direito De Construir no Município de Santa Cruz da Conceição e dá outras providências.

CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE, Prefeito do Município de Santa Cruz da Conceição, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Esta Lei Complementar regulamenta a outorga onerosa do Direito de Construir, estabelecida na Lei Complementar n.º 122/2022 - Plano Diretor do Município de Santa Cruz da Conceição.

Artigo 2º - Considera-se outorga onerosa, para os fins desta Lei Complementar, a contrapartida financeira, de natureza tributária, a ser prestada pelo beneficiário de exercer o direito de construir acima dos coeficientes urbanísticos estabelecidos nas Leis Complementares n.º 122 de 11 de outubro de 2022 e 123 de 11 de outubro de 2022 e, no que diz respeito à taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, bem assim, relativamente aos recuos frontais/laterais.

SEÇÃO I APRESENTAÇÃO DE PROJETO

Artigo 3º - É de atribuição do Poder Executivo a análise, a aprovação, o monitoramento, o controle e a fiscalização das operações do presente instrumento, por meio dos órgãos municipais competentes.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

Estado de São Paulo

Artigo 4º - A outorga onerosa somente poderá ser concedida mediante a análise e a aprovação do Poder Executivo desde que atendidas às disposições contidas na legislação vigente.

Parágrafo único – A situação irregular do imóvel não impede o lançamento de ofício dos valores devidos a título de outorga onerosa de que trata esta Lei Complementar e independe de requerimento ou apresentação do respectivo projeto.

Artigo 5º - Os projetos que se enquadram para aprovação na outorga onerosa deverão conter ciência dos proprietários, possuidores e responsável técnico antes da expedição da certidão de regularização, devendo estarem acompanhados dos seguintes documentos:

- a) Requerimento endereçado ao Prefeito Municipal solicitando a aprovação do projeto com indicação de tratar-se de outorga onerosa;
- b) Memorial Descritivo da edificação;
- c) Projeto completo com ressalva indicativa de tratar-se de outorga onerosa;
- d) ART ou RRT referente à elaboração do projeto;
- e) Listagem do imóvel emitida pelo setor de cadastro da Prefeitura Municipal;
- f) Termo de ciência com assinatura do requerente e responsável técnico, declarando conhecimento acerca dos requisitos e da conformidade dos projetos às condições de concessão da outorga onerosa do direito de construir;
- g) laudo técnico de vistoria com comprovação fotográfica de toda a edificação, subscrito pelo profissional responsável pela elaboração do projeto, demonstrando a anterioridade da construção e sua conclusão;

SEÇÃO II DAS DIRETRIZES GERAIS

Artigo 6º - A outorga onerosa poderá ser implementada nas macrozonas e zonas definidas pelo Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Artigo 7º - Não será aplicado o presente instrumento para os imóveis com qualquer restrição ou impedimento de construir.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

Estado de São Paulo

SEÇÃO III FÓRMULA DE CÁLCULO PARA A COBRANÇA DA CONTRAPARTIDA DO BENEFICIÁRIO

Artigo 8º - O cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do Direito de Construir será calculada acrescendo percentual ao valor venal total do imóvel, de acordo com as Tabelas do Anexo I, desta Lei Complementar.

§1º O percentual aplicado não será cumulativo quando a edificação ultrapassar o limite previsto, e será atribuído pelo índice urbanístico mais impactado.

§2º Será aplicado o percentual de 100% sobre o valor venal total do imóvel para as edificações concluídas posteriores a publicação desta Lei Complementar e que ultrapassam o limite da taxa de ocupação.

§3º O lançamento dos valores devidos a título de outorga onerosa comporão o montante anual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), sem prejuízo do lançamento complementar de que trata o artigo 11 desta Lei Complementar.

Artigo 9º A aplicação da outorga onerosa não impede e nem altera as isenções ou descontos de valores do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), enquanto perdurarem as condições que as autorizaram.

Artigo 10 O Poder Executivo deverá monitorar periodicamente as localidades nas quais estão inseridos os imóveis objeto de licenciamento obtido por meio da Outorga Onerosa, a fim de:

I – subsidiar estudos para indicação das áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir ou pela alteração do uso;

II – avaliar os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura e ou aumento de densidade esperado em cada área;

III – aplicar o lançamento e arbitramento compulsório no contido nesta Lei Complementar.

Art. 11 No exercício de aprovação da outorga onerosa ou da constatação pela fiscalização municipal, de imóveis enquadrados na situação descrita nesta Lei



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

Estado de São Paulo

Complementar, será efetuado o lançamento de ofício complementar ao IPTU ((Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana). Nos exercícios subsequentes o lançamento do valor da outorga onerosa deverá compor o montante cobrado anualmente.

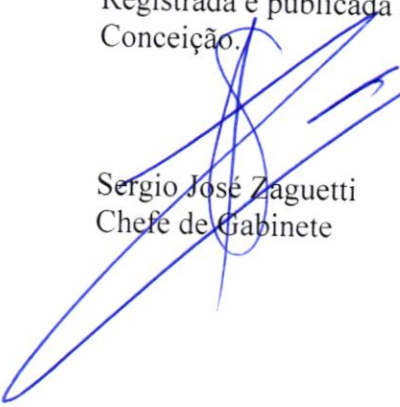
Parágrafo único – Regulamento disporá sobre as formas de requerimento, aprovação, fiscalização e outros procedimentos administrativos necessários a efetiva execução desta Lei Complementar.

Artigo 12 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Cruz da Conceição, 30 de novembro de 2023.


CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE
Prefeito Municipal

Registrada e publicada no Diário Oficial e site da Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição.


Sergio José Zaguetti
Chefe de Gabinete



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

Estado de São Paulo

TABELA 1
TAXA DE OCUPAÇÃO (REGULARIZAÇÃO ANTERIOR A PUBLICAÇÃO DESTA LEI COMPLEMENTAR)

Área excedente % do imóvel	Percentual acrescido sobre valor venal
Até 10%	50 %
Acima de 10% e até 20%	80 %

TABELA 2 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Excedente ao índice CA básico	Percentual acrescido sobre valor venal
Entre 1 e 2 inteiros	50 %
Entre 2 e 3 inteiros	80 %
Acima de 3 inteiros	100 %

TABELA 3
TAXA DE OCUPAÇÃO (§ 2º DO ARTIGO 8º)

Área excedente de edificação nos termos do § 2º do Artigo 8º.	Percentual acrescido sobre valor venal
	100 %

TABELA 4
TAXA DE OCUPAÇÃO (§ 3º DO ARTIGO 8º - 50% DE DESCONTO)

Área excedente % do imóvel	Percentual acrescido sobre valor venal
Até 10%	25 %
Acima de 10% e até 20%	40 %

TABELA 5
CONSTRUÇÃO SOBRE RECUOS FRONTAL E LATERAL (REGULARIZAÇÃO ANTERIOR A PUBLICAÇÃO DESTA LEI COMPLEMENTAR NOS TERMOS DO § 2º DO ARTIGO 2º)

Percentual da área utilizada dos recuos do imóvel	Percentual acrescido sobre valor venal
Até 50%	50 %
Acima de 50% e até 100%	80 %

