



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL



LEI COMPLEMENTAR Nº 417, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2020.

Regulamenta instrumentos da política territorial para aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, previsto na Lei Complementar nº 405/2019 – Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e introduz alterações no PDD.

BARJAS NEGRI, Prefeito do Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

Faz saber que a Câmara de Vereadores de Piracicaba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

L E I C O M P L E M E N T A R Nº 4 1 7

Art. 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, conforme disposições da Lei Complementar nº 405/2019 – Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba (PDD) ficam regulamentadas nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Fica fazendo parte integrante desta Lei Complementar o ANEXO I - *Corredores Comerciais*, cujas descrições detalhadas constam do ANEXO II – *Descrição dos Corredores Comerciais*, da Lei Complementar nº 405/2019.

Art. 2º Para aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa de Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso deverão ser observadas as condições de capacidade da infraestrutura urbana e de serviços no Município.

§ 1º A expedição da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso fica condicionada, quando for o caso, à apresentação, pelo interessado, do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo relatório - EIV-RIV, desde que observada a regulamentação destes instrumentos.

§ 2º O órgão licenciador da Prefeitura Municipal poderá exigir outros estudos técnicos necessários a sua análise, conforme o caso.

Art. 3º O interessado que pretender edificar acima dos índices urbanísticos e/ou instalar usos diversos do estabelecido para a zona deverá requerer a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e/ou Outorga Onerosa de Alteração de Uso, simultaneamente ao regular pedido do Alvará de Construção e/ou Alvará de Atividade e/ou Certidão de Alteração de Uso e, concomitantemente, apresentar o EIV-RIV se a legislação de sua regulamentação exigir.

§ 1º Para que a Outorga Onerosa de Alteração de Uso possa ser requerida nos termos do *caput* deste artigo, o imóvel deverá ter testada lindeira ao corredor comercial inserido em Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico (ZEIDSE), considerada como testada lindeira, o alinhamento predial que na matrícula do imóvel consta como “frente”.

§ 2º Considera-se uso permitido para fins de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, aqueles usos previstos no ANEXO II – *Descrição dos Corredores Comerciais*, da Lei Complementar nº 405/2019 – Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba (PDD).

Art. 4º Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FUMDET) e ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 5º A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos Núcleos Urbanos Isolados (NUI) e na Área Urbana, exceto na Zona Urbana de Recuperação Ambiental (ZURA) e na Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA), conforme Quadro 3, do ANEXO III, da Lei Complementar nº 405/2019 – PDD.

Parágrafo único. Ficam excetuados do disposto no *caput* do presente artigo as zonas e núcleos urbanos isolados que possuam coeficiente de aproveitamento básico (CABas) e coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax) iguais a 1.

Art. 6º Nos termos do art. 133 da Lei Complementar nº 405/2019 e para fins de aplicação do instrumento ora regulamentado, *coeficiente de aproveitamento* é um fator que multiplicado pela área do terreno, indica a área máxima que pode ser construída em metros quadrados, o potencial construtivo gratuito ou serve de parâmetro para definição de imóveis subutilizados, sendo:

I – *coeficiente de aproveitamento básico*: o que resulta em potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

II - *coeficiente de aproveitamento máximo*: o que não pode ser ultrapassado, sendo que caso as edificações se utilizem de coeficiente de aproveitamento acima do básico será aplicado o instrumento da outorga onerosa do direito de construir, sempre limitado ao parâmetro máximo de potencial construtivo;

III – *coeficiente de aproveitamento mínimo*: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

§ 1º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados o coeficiente de aproveitamento básico (CABas) e o coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax) estabelecidos nos Quadros 1 e 2, do ANEXO III, da Lei Complementar nº 405/2019.

§ 2º O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 7º A contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$$C = \frac{(Ac - At) \times CUB}{100} \times Fp \times Fs$$

Onde:

C - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Ac - área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

CUB - Custo Unitário Básico para a construção civil do mês vigente tal como definido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon/SP);

Fs - Fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 1 constante do ANEXO II desta Lei Complementar;

Fp - Fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 2 constante do ANEXO II desta Lei Complementar.

§ 1º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² (metro quadrado) pelo potencial construtivo adicional adquirido.

§ 2º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores F_s e F_p , a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 3º Nas Zonas Urbanas de Reabilitação Central (ZURC) e de Requalificação de Bairros - 1 (ZURB - 1), o empreendedor poderá optar por elevar o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 para 6,0, por meio de contrapartida financeira, da outorga onerosa do direito de construir, sendo que sobre os dois pontos adicionais a fórmula será calculada aplicando o $F_p=1,0$ e $F_s=1,0$.

Art. 8º A solicitação do pedido de potencial construtivo adicional deverá ser realizada juntamente ao pedido de aprovação da edificação e, se deferido, a Secretaria Municipal de Obras emitirá o alvará de construção, ficando condicionado para emissão do *Habite-se* o pagamento integral do valor apurado da outorga onerosa do direito de construir.

Parágrafo único. O valor da outorga de que trata o *caput* do presente artigo será calculado no dia do efetivo pagamento e de acordo com legislação vigente à época.

Art. 9º Estão isentas do pagamento da outorga onerosa do direito de construir as edificações residenciais individuais, hospitais, escolas públicas, empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda classificada de acordo com a legislação específica, áreas cobertas com altura máxima de 9,0m (nove metros) destinadas a estacionamentos de veículos, edifícios públicos da esfera municipal, estadual ou federal e igrejas, templos e similares.

CAPÍTULO II DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 10. O instituto da outorga onerosa de alteração de uso somente será aplicado para os imóveis inseridos em Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico (ZEIDSE), quando tiverem testada lindeira para os corredores comerciais, de acordo com o ANEXO I desta Lei Complementar, mediante requerimento e contrapartida financeira prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. A contrapartida financeira para a alteração de uso mencionada no *caput* deste artigo é obrigatória para os requerimentos protocolados a partir da entrada em vigor desta Lei Complementar.

Art. 11. A instrução do pedido de Certidão de Alteração de Uso deve conter requerimento padrão devidamente preenchido e assinado, pelo proprietário ou possuidor e protocolado na Secretaria Municipal de Obras, acompanhado dos seguintes documentos:

I - documentos referentes ao imóvel:

a) cópia da certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel, considerada esta aquela que tenha sido expedida nos 30 (trinta) dias anteriores ao protocolo do requerimento padrão;

b) caso o requerente não seja o proprietário do imóvel deverá apresentar a certidão de que trata a alínea “a”, retro e um dos seguintes documentos: contrato com autorização expressa do proprietário; compromisso de compra e venda devidamente registrado no Registro de Imóveis; contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto; escritura definitiva sem registro; decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião ou qualquer outro documento que possa comprovar a posse mansa e pacífica do imóvel;

c) certidão de que trata a alínea “a”, retro e um dos seguintes documentos: Auto de Imissão na Posse expedido por autoridade judicial em ação expropriatória promovida pela

Administração Pública Direta ou Indireta, acompanhado do Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas, quando for o caso.

II – caso o proprietário ou possuidor venha a ser representado por terceiro deverá apresentar os seguintes documentos, conforme o caso:

a) procuração;

b) contrato ou estatuto social da empresa ou entidade acompanhada da ata da última assembleia de eleição da Diretoria ambos registrados;

c) certidão de nomeação do inventariante do espólio;

d) última ata registrada da assembleia que elegeu o síndico e que aprovou a reforma/regularização pretendida.

III – Memorial de atividade e justificativa;

IV – Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo relatório – EIV-RIV;

§ 1º Após o deferimento da solicitação o beneficiário deverá recolher o valor apurado da outorga onerosa de alteração de uso e encaminhar cópia para que a Secretaria Municipal de Obras possa emitir a Certidão de Alteração de Uso e/ou Alvará de Construção.

§ 2º Caso a edificação atenda as características do novo uso a emissão do Alvará de Atividade fica condicionada à apresentação de cópia da Certidão de Alteração de Uso.

Art. 12. A Certidão de Alteração de Uso e/ou Alvará de Construção somente deverão ser emitidos após o pagamento integral do valor apurado da outorga onerosa de alteração de uso.

Parágrafo único. A obra deverá ser embargada caso não ocorra o pagamento da outorga onerosa e o Visto de Conclusão e/ou Alvará de Atividade não poderá ser emitido.

Art. 13. A contrapartida financeira da outorga onerosa de alteração de uso será calculada segundo a seguinte equação:

$$OAU = \frac{Ae \times CUB}{400}$$

Onde:

OAU - contrapartida financeira relativa a alteração de uso;

Ae - área total edificada em m²;

CUB - Custo Unitário Básico para a construção civil do mês vigente tal como definido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon/SP).

Parágrafo único. O valor da outorga de que trata o *caput* do presente artigo será calculado no dia do efetivo pagamento e de acordo com legislação vigente à época.

Art. 14. O § 2º do art. 146 da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 146. ...

...

§ 2º Nas ZURC e ZURB 1 o empreendedor pode optar por elevar o Coeficiente Máximo de 4,0 para 6,0, sendo que nesse caso, sobre os dois pontos adicionais serão cobrados a Outorga Onerosa do Direito de Construir, calculada a partir da fórmula presente neste artigo, assumindo Fp=1,0 e Fs=1,0.” (NR)

Art. 15. O Quadro 3 – *Instrumentos da Política Territorial aplicáveis às Macrozonas e Zonas*, do ANEXO III, da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019, fica substituído pelo ANEXO respectivo integrante da presente Lei Complementar.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 21 de dezembro de 2020.

Prefeitura do Município de Piracicaba, em 15 de dezembro de 2020.

BARJAS NEGRI
Prefeito Municipal

ARTHUR ALBERTO AZEVEDO RIBEIRO NETO
Diretor Presidente do IPPLAP

VLAMIR AUGUSTO SCHIAVUZZO
Secretário Municipal de Obras

MILTON SÉRGIO BISSOLI
Procurador Geral do Município

Publicada no Diário Oficial do Município de Piracicaba.

FRANCISCO APARECIDO RAHAL FARHAT
Chefe da Procuradoria Jurídico-administrativa