



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 11628/2010

DECRETO N.º 10.722 DE 09 DE JANEIRO DE 2014

“REGULAMENTA A LEI Nº 4.946, DE 27 DE OUTUBRO DE 2010, QUE DISPÕE SOBRE A APLICAÇÃO DO INSTITUTO DA ‘OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR’ NO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

PAULO NUNES PINHEIRO, Prefeito Municipal de São Caetano do Sul, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 69, inciso VIII, da Lei Orgânica do Município;

DECRETA:

- Artigo 1º - Este Decreto regulamenta a aplicação da Lei nº 4.946, de 27 de outubro de 2010, relativa à concessão da “Outorga Onerosa do Direito de Construir”, em conformidade com a Lei de Zoneamento Estratégico do Município (Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010 e legislação modificadora), Plano Diretor Estratégico do Município (Lei nº 4.438, de 09 de outubro de 2006, e legislação modificadora) e Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001).
- Artigo 2º - A “Outorga Onerosa do Direito de Construir” poderá ser requerida para as Zonas 1, 5, 6, 7 e 11, com os coeficientes e parâmetros definidos na Lei nº 4.946/2010, sendo o valor da contrapartida financeira calculado, em conformidade com o art. 5º da mesma Lei, pela seguinte fórmula:

$$Vc = Vv \times At \times \frac{(Cp - Cb)}{Cp} \times Fa$$

Onde:

Vc	Valor da contrapartida
Vv	Valor venal do terreno (R\$/m²)
At	Área total do terreno do empreendimento (m²)
Cp	Coefficiente de Aproveitamento Projetado
Cb	Coefficiente de Aproveitamento Básico da Zona
Fa	Fator de Adensamento da Zona

- § 1º - O Coeficiente de Aproveitamento Projetado deverá ser menor ou igual ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo da respectiva Zona em que a outorga onerosa do direito de construir for permitida, conforme quadro abaixo, constante do § 1º do artigo 1º da Lei nº 4.946/10:



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 11628/2010

-fls.02-

Zona	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo
1	3	3,9
5	2	2,6
6	3,5	4,5
7	3,5	4,5
11	2	2,6

- § 2º - O Fator de Adensamento específico para cada Zona, conforme tabela abaixo, é o estabelecido pelo § 2º do artigo 5º da Lei nº 4.946/10:

Zona	Fator de Adensamento
1	4,0
5	2,0
6	1,5
7	3,5
11	2,0

- Artigo 3º - O proprietário do imóvel interessado na obtenção da "Outorga Onerosa do Direito de Construir", deverá requerê-la através do processo administrativo que trata da aprovação do respectivo projeto de construção, solicitando, simultaneamente, "Alvará de Construção" e "Outorga Onerosa do Direito de Construir", apresentando os seguintes documentos:

- I - requerimento(s) endereçado ao Secretário Municipal de Obras e Habitação, solicitando "Alvará de Construção" e "Outorga Onerosa do Direito de Construir";
- II - projeto completo da edificação pretendida, em 02 (duas) vias, devendo constar no quadro de áreas:
 - a) área do terreno;
 - b) áreas construídas;
 - c) coeficiente de aproveitamento projetado.
- III - memorial descritivo da construção, em 02 (duas) vias;
- IV - ART ou RRT, devidamente recolhida(s) do(s) profissional(is): autor do projeto e responsável pela obra;
- V - certidão da matrícula do imóvel atualizada perante o Cartório de Registro de Imóveis da totalidade do terreno, em nome do proprietário requerente e constante do projeto;
- VI - folha de rosto do carnê de IPTU do presente exercício.

- § Único - Para aprovação final do projeto poderão ser feitas outras exigências.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 11628/2010

-fls.03-

- Artigo 4º - A Comissão Especial de Análise da Outorga Onerosa do Direito de Construir – CEAO, prevista no art. 3º da Lei nº 4.946, de 27 de outubro de 2010, será nomeada por Portaria do Secretário Municipal de Obras e Habitação e composta por 03 (três) membros titulares e 01(um) suplente, encarregados de analisar e decidir os pedidos de concessão da outorga onerosa do direito de construir.
- § 1º - Todos os membros da CEAO deverão pertencer ao quadro de funcionários da SEOHAB e ter formação técnica superior nas áreas de engenharia e/ou arquitetura.
- § 2º - A CEAO será presidida por 01(um) de seus membros, indicado pelo Chefe do Poder Executivo, para o mandato de 01 (um) ano, permitida a recondução.
- § 3º - Previamente à submissão dos pedidos de concessão da outorga onerosa do direito de construir à CEAO, o processo administrativo respectivo deverá ter sido analisado por todos os órgãos responsáveis pela aprovação de projetos, passando por todas as análises e revisões necessárias, especialmente no que se refere ao atendimento da legislação edilícia, com definição da área construída.
- § 4º - As reuniões ordinárias da CEAO serão mensais, podendo ocorrer reuniões extraordinárias, convocadas por seu Presidente ou por quaisquer de seus membros titulares.
- Artigo 5º - A CEAO deliberará acerca do pedido de concessão da outorga onerosa do direito de construir apresentado, verificando se o mesmo preenche os requisitos técnicos e legais, decidindo, de forma fundamentada, por seu deferimento ou indeferimento, notificando o requerente.
- § Único - Qualquer deliberação da CEAO será submetida ao conhecimento prévio do Secretário Municipal de Obras e Habitação e ao Chefe do Poder Executivo, os quais poderão rever de ofício a decisão da referida Comissão.
- Artigo 6º - No caso de "comunique-se" ou indeferimento do pedido de outorga onerosa do direito de construir, o requerente poderá, no prazo de máximo de 15(quinze) dias corridos:
- I - fazer as correções ou alterações necessárias e submeter o pedido à nova análise da CEAO;
- II - apresentar recurso endereçado ao Secretário Municipal de Obras e Habitação, insurgindo-se contra o indeferimento, cuja decisão final do Secretário será submetida a homologação do Chefe do Poder Executivo.
- Artigo 7º - Deferido o pedido de concessão da outorga onerosa do direito de construir, o Secretário Municipal de Obras e Habitação – SEOHAB efetuará o cálculo do valor da respectiva contrapartida financeira, aplicando a fórmula prevista no art. 5º da Lei nº 4.946, de 27 de outubro de 2010, e art. 2º deste Decreto, informando o valor apurado ao requerente.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 11628/2010

-fls.04-

- § Único - No prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, o requerente deverá manifestar-se por escrito acerca da aceitação do pagamento do valor da outorga onerosa do direito de construir, referente ao potencial construtivo adicional, informando o modo de pagamento, nos termos previstos nos artigos 8º ao 11 deste Decreto.
- Artigo 8º - Em conformidade com os termos do art. 7º da Lei nº 4.946, de 27 de outubro de 2010, e seus parágrafos, a contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir, referente ao potencial construtivo adicional, deverá ser feita preferencialmente em pecúnia, podendo ser aceita, ainda, a critério do Poder Executivo Municipal, a dação em pagamento de bens imóveis localizados no Município ou a execução de obras e serviços relevantes para o desenvolvimento urbano municipal, devendo a análise das condições oferecidas pelo interessado ser realizada pela CEAO, em conjunto com o Secretário Municipal de Obras e Habitação do Município, que deverão elaborar parecer fundamentado sobre o pedido, ouvidas as Secretarias Municipais envolvidas, cabendo a decisão final quanto à aceitação ao Chefe do Poder Executivo Municipal, observado o interesse público manifesto e a realização de prévia avaliação dos bens e serviços.
- § Único - Qualquer que seja a forma de pagamento da contrapartida financeira referente à concessão da outorga onerosa do direito de construir, deverá observar os §§ 3º e 4º do art. 6º da Lei nº 4.946, de 27 de outubro de 2010.
- Artigo 9º - O pagamento em pecúnia da outorga onerosa do direito de construir, referente ao potencial construtivo adicional, será realizado, preferencialmente, em parcela única, ou poderá ser parcelado, através de guia própria emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ.
- § 1º - O parcelamento de que trata o caput poderá ser realizado em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas, devendo ser formalizado o respectivo Termo de Confissão de Dívida e Parcelamento de Débito, no qual serão estabelecidas todas as condições do acordo.
- § 2º - A expedição do Alvará de Construção ficará condicionada à comprovação do pagamento da(s) parcela(s) vencida(s) até a data da sua expedição.
- § 3º - A concessão do "Habite-se" fica condicionada a comprovação da quitação integral do acordo de parcelamento, ou da parcela única.
- § 4º - O não pagamento de qualquer parcela do acordo implicará na possibilidade de embargo da obra objeto da outorga, ficando vedada a concessão do "Habite-se", até a comprovação da quitação integral do acordo, sem prejuízo do vencimento antecipado da dívida e da cobrança administrativa e judicial do montante devido.
- § 5º - Os recursos de que trata o caput, serão destinados exclusivamente ao "Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana", previsto no art. 21 da Lei nº 4.438, de 09 de outubro de 2006 (Plano Diretor Estratégico do Município), para atendimento das finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), conforme determinado no art. 31 da mesma Lei.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 11628/2010

-fls.05-

Artigo 10 - O pagamento da outorga onerosa do direito de construir através da dação de bem(ns) imóvel(is) localizado(s) no Município de São Caetano do Sul será proposto pelo interessado, através de requerimento, instruído com os seguintes documentos:

- I - descrição do imóvel;
- II - certidão atualizada da matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- III - certidão negativa de débitos de IPTU;
- IV - declaração do proprietário de que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de coisas e/ou pessoas ou de que assume a responsabilidade de entregá-lo nesta condição;
- V - laudo de avaliação do imóvel elaborado por profissional habilitado;
- VI - fotos ilustrativas do imóvel.

§ 1º - A CEAO fará a análise preliminar da documentação imobiliária e da possibilidade de utilização do imóvel para atendimento das finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01 e encaminhará o processo ao Secretário Municipal de Obras e Habitação para avaliação conjunta com o Chefe do Poder Executivo, quanto à conveniência e o interesse público no prosseguimento da negociação, ouvindo-se outras Secretarias Municipais, se o caso.

§ 2º - Verificando-se a possibilidade de aproveitamento do imóvel oferecido para destinação às finalidades públicas, o processo retornará para a CEAO para que seja providenciada a avaliação do imóvel pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul.

§ 3º - Sendo o valor de avaliação igual ou superior ao valor da outorga onerosa calculado nos termos do art. 2, caput, deste Decreto, o processo deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos – SEJUR para análise da documentação imobiliária e pessoal dos proprietários do imóvel e respectivo parecer jurídico.

§ 4º - Havendo parecer favorável da SEJUR, a CEAO, em conjunto com o Secretário Municipal de Obras e Habitação, elaborarão o respectivo parecer final opinando pela aceitação ou não do imóvel, encaminhando o processo ao Chefe do Poder Executivo para decisão final.

§ 5º - Na hipótese do valor de avaliação do imóvel ser inferior ao valor calculado para a outorga onerosa, o interessado será cientificado, concedendo-lhe o prazo de 30(trinta) dias, para requerer o pagamento da diferença em pecúnia ou oferecer outro bem para complementar ou substituir o anteriormente oferecido.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 11628/2010

-fls.06-

- § 6º - Havendo discordância do interessado quanto ao valor de avaliação do imóvel, poderá requerer o pagamento da outorga onerosa do direito de construir por outra forma estabelecida na Lei nº 4.946, de 27 de outubro de 2010, e regulamentada neste Decreto.
- § 7º - Na hipótese do valor de avaliação do imóvel a ser dado em pagamento superar o valor da outorga, não haverá devolução de quaisquer quantias, conforme art. 7º, §2º da Lei nº 4.946, de 27 de outubro de 2010.
- § 8º - O fornecimento do Alvará de Construção relativo ao projeto objeto da outorga onerosa do direito de construir ficará condicionado à assinatura da respectiva escritura definitiva de dação em pagamento do imóvel oferecido para quitação da contrapartida relativa à outorga onerosa.
- § 9º - Todas as despesas relativas à dação em pagamento, tais como escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do interessado, abatendo-se os custos no valor devido a título da outorga onerosa.
- § 10 - No caso da alienação do imóvel objeto de dação em pagamento, os recursos auferidos com a venda deverão ser obrigatoriamente destinados ao atendimento das finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº. 10.257/01.
- Artigo 11 - A contrapartida da outorga onerosa do direito de construir através de execução de obras e/ou serviços relevantes para o desenvolvimento urbano municipal, observado o atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01, será proposto pelo interessado, através de requerimento.
- § 1º - A CEAO encaminhará o requerimento recebido ao Secretário Municipal de Obras e Habitação, para que, em conjunto com Chefe do Poder Executivo, manifestem-se acerca do rol de obras prioritárias para a Municipalidade, comunicando-se o interessado.
- § 2º - O interessado deverá informar por escrito, no prazo de até 15(quinze) dias, sobre a obra que pretende realizar como forma de pagamento, instruído com os seguintes documentos:
- I - termo de referência ou projetos executivos detalhados, especificações e memoriais descritivos;
 - II - orçamento com base em tabelas oficiais de preços;
 - III - cronograma da execução da obra.
- § 3º - Previamente à expedição do Alvará de Construção do imóvel objeto do pedido de concessão da outorga onerosa do direito de construir, deverá ser formalizado o respectivo "Termo de Compromisso, Responsabilidade e Confissão de Dívida", contendo todos os detalhes da obra a ser realizada, a data prevista para o respectivo início, o cronograma da execução, a confissão de dívida do interessado relativa ao valor integral da outorga onerosa, dentre outras informações.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 11628/2010

-fls.07-

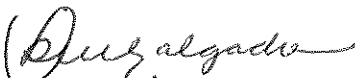
- § 4º - O início da execução e a conclusão da obra a ser realizada pelo interessado independem da realização da obra referente ao projeto objeto da outorga onerosa concedida.
- § 5º - O não cumprimento das disposições contidas no "Termo de Compromisso, Responsabilidade e Confissão de Dívida" ou o eventual atraso na execução da obra pública, ensejarão o embargo da obra cujo projeto foi objeto da outorga onerosa concedida, sendo vedada, ainda, a concessão do respectivo "Habite-se", enquanto a obra pública a que se comprometeu o interessado não for finalizada e recebida definitivamente pela Municipalidade.
- § 6º - Na hipótese do valor da outorga onerosa do direito de construir não ser integralmente coberto pela execução da obra pública oferecida, a diferença poderá ser complementada com o pagamento em pecúnia ou o oferecimento de bem imóvel, nas formas estabelecidas neste Decreto.
- Artigo 12 - Após a formalização da documentação referente ao pagamento da outorga onerosa, nos termos dos artigos 8º a 11 do presente Decreto, estando o projeto em termos para aprovação, a CEAO deverá identificar no projeto apresentado, mediante carimbo próprio, a informação 'OUTORGA ONEROSA DEFERIDA', com a identificação do respectivo processo administrativo.
- Artigo 13 - As despesas decorrentes da execução deste Decreto correrão por conta da dotação orçamentária própria, suplementadas se necessário.
- Artigo 14 - Ficam revogadas as disposições em contrário.
- Artigo 15 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, 09 de janeiro de 2014, 137º da fundação da cidade e 66º de sua emancipação Político-Administrativa.


PAULO NUNES PINHEIRO
Prefeito Municipal


LÁZARO ROBERTO LEÃO
Secretário Municipal da SEPLAG

Publicado na Seção de Documentação e Estatística, na mesma data.


LÍDIA RODRIGUES M. DIAS SALGADO
Diretora do D.A.R.H.