



# **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ**

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br) E-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br)

## **LEI Nº XXXX, DE XX DE XXXXXXXX DE 2016.**

“Estabelece as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências”.

O Prefeito Municipal da estância turística de Tremembé, estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

### **ASPECTOS GERAIS**

**ARTIGO 1º** - Para efeito desta Lei são adotadas as seguintes definições:

- I.** Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) - Constitui instrumento jurídico e urbanístico e caracteriza-se quando o direito de construir é exercido acima do CAB, até o CAMáx, mediante contrapartida financeira do beneficiário;
- II.** Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) - É o parâmetro urbanístico fixado para determinada zona, a partir da relação entre a área construída total em um terreno e sua área, resultante do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- III.** Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMáx) - É o parâmetro urbanístico fixado para determinada zona, a partir da relação máxima permitida entre a área construída total em um terreno e sua área;
- IV.** Estoque de Potencial Construtivo Adicional (EPCA) - É a quantidade adicional de área construída que pode ser edificada em determinada zona, além do potencial construtivo gratuito, a partir da concessão da OODC;
- V.** Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) - Fundo municipal destinado a receber os recursos auferidos com o pagamento da contrapartida financeira da OODC.

**ARTIGO 2º** - Esta Lei estabelece as condições a serem observadas para a OODC pelo Executivo Municipal, nos termos do previsto no artigo 30 da Lei Federal n.º 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e pela Lei Complementar n.º 283/14 (Plano Diretor Participativo de Tremembé).

**Parágrafo único** - A concessão da OODC é fundamentada no EPCA.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ**

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal nº 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br) E-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br)

## **CAPÍTULO I DA CONCESSÃO DO BENEFÍCIO**

**ARTIGO 3º** - As áreas passíveis à aplicação da OODC são aquelas expressamente previstas pelo Plano Diretor de Tremembé.

**ARTIGO 4º** - O EPCA está previsto no Anexo 01, parte integrante desta Lei, de acordo com o zoneamento municipal definido em Lei.

**Parágrafo único** - O estoque de que trata o “caput” deste artigo, bem como as áreas passíveis à aplicação da OODC, somente poderão ser redefinidos quando da revisão conjunta do Plano Diretor e da Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município.

**ARTIGO 5º** - O impacto na infraestrutura urbana e no meio ambiente decorrente da concessão de OODC deverá ser monitorado pelo Poder Executivo, que periodicamente tornará público os relatórios deste monitoramento.

## **CAPÍTULO II DA CONTRAPARTIDA DO BENEFICIÁRIO**

**ARTIGO 6º** - A contrapartida financeira correspondente a OODC será calculada pela equação:  
 $Cf = At \times Dc \times Vu \times Fco \times Fre$ , onde:

- I.** Cf = Contrapartida financeira do potencial construtivo adicional em R\$ (reais);
- II.** At = Área total do imóvel em m<sup>2</sup> (metros quadrados);
- III.** Dc = Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento pretendido (não superior ao CAM<sub>Áx</sub> fixado para a zona de uso) e o CAB permitido;
- IV.** Vu = Valor unitário em vigor em R\$ (reais) por m<sup>2</sup> (metro quadrado) do imóvel de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município;
- V.** Fco = Fator de correção do Vu em função da sua desvalorização em relação à valorização imobiliária ocorrida desde a elaboração da última Planta Genérica de Valores do Município;
- VI.** Fre = Fator redutor estratégico.

**§1º** - Para apuração da diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento pretendido e o CAB, até o limite do CAM<sub>Áx</sub>, serão considerados os coeficientes de aproveitamento definidos pela legislação em vigor que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo do Município.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ**

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br) E-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br)

**§2º** - O Fre será de:

- I.** 0,30 para as atividades hospitalar, educacional, de assistência social;
- II.** 0,50 para as atividades de cultura, esporte e lazer;
- III.** 1,0 para as demais atividades.

**§3º** - O Fco será de 10 para todas as atividades.

**§4º** - O valor do Fco será atualizado anualmente, devendo o seu cálculo ficar sob responsabilidade da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Econômico (SPUDE) e sua expedição ser realizada através da publicação de Decreto pelo Executivo Municipal.

**§5º** - Após a realização de revisão geral e atualização da Planta Genérica de Valores do Município o Fco será de 1 para todas as atividades.

## **CAPÍTULO III DA ISENÇÃO PARCIAL E INTEGRAL DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**

**ARTIGO 7º** - Ficam isentas da cobrança integral da contrapartida financeira correspondente a OODC:

- I.** as habitações de interesse social;
- II.** as edificações da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal, direta e indireta.

**ARTIGO 8º** - Ficam isentas da cobrança de 50% da contrapartida financeira correspondente a OODC:

- I.** as edificações que destinarem integralmente, no seu pavimento térreo, a área resultante do recuo frontal obrigatório à livre e permanente circulação de pedestres, através de espaços abertos a fruição e uso público ou destinados ao alargamento do passeio público;
- II.** as edificações de uso residencial multifamiliar que destinarem o seu pavimento térreo ao uso comercial ou de serviços.

## **CAPÍTULO IV DA SOLICITAÇÃO DO BENEFÍCIO**

**ARTIGO 9º** - O potencial construtivo adicional deverá ser requerido pelo interessado em conjunto ao processo de solicitação do alvará de construção, para que o órgão municipal competente pela análise e aprovação de projetos defina a metragem quadrada adicional e o valor da contrapartida financeira da OODC.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ**

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br) E-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br)

**§ 1º** - A metragem quadrada adicional de que trata o “caput” deste artigo, deverá ter sua anotação procedida junto ao EPCA relativo a Zona em que se localiza a obra, quando da aprovação do alvará de construção.

**§ 2º** - O Poder Executivo publicará regularmente a posição atualizada do EPCA, identificando os quantitativos em metros quadrados do estoque inicial, estoque comprometido e estoque disponível.

## **CAPÍTULO V DA FORMA DE PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**

**ARTIGO 10** - O pagamento da contrapartida financeira da OODC pelo beneficiário poderá ser em dinheiro, edificação ou urbanização de área pública, sempre em valor correspondente ao auferido nos termos do disposto no artigo 6º desta Lei.

**Parágrafo único** - As obras de edificação e urbanização a que se refere o “caput” deste artigo deverão observar ao interesse público constante nas políticas municipais previstas em Lei.

**ARTIGO 11** - O órgão municipal competente pela análise e aprovação de projetos, após analisar o requerimento do potencial construtivo adicional apresentado pelo interessado, o comunicará para o pagamento da contrapartida financeira correspondente a OODC.

**§1º** - A comunicação prevista no “caput” deste artigo será anexada junto ao processo de solicitação do alvará de construção, com a posterior publicação pela Imprensa Oficial do Município.

**§2º** - A partir da comunicação, poderá o interessado apresentar para análise do Executivo Municipal a forma de pagamento da contrapartida financeira da OODC, o qual, após aceitá-la deverá aprová-la por meio de Decreto;

**§3º** - O Habite-se somente será fornecido após a quitação integral da contrapartida financeira da OODC.

**ARTIGO 12** - O Executivo Municipal regulamentará o parcelamento da contrapartida financeira da OODC paga em dinheiro por meio de Decreto.

**ARTIGO 13** - Entende-se por edificação e urbanização, para os fins do artigo 10 desta Lei, obras de construção e urbanização respectivamente, a serem executadas pelo interessado, como forma de pagamento da contrapartida financeira da OODC, devendo observar as seguintes regras:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ**

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br) E-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br)

- I.** o Executivo Municipal definirá o projeto e o cronograma físico-financeiro de execução das obras, bem como a etapa a ser executada pelo beneficiário;
- II.** as obras a serem executadas pelo beneficiário deverão ter custo equivalente ao valor da contrapartida financeira da OODC;
- III.** a execução das obras deverá ser fiscalizada e aceita pelo Executivo Municipal.

**Parágrafo único** – Para efeito do previsto no inciso II deste artigo serão considerados como referência para o cálculo do custo das obras os valores atualizados disponibilizados pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), pelo boletim referencial de custos da Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS), pelas tabelas de preços e honorários da Fundação para o Desenvolvimento da Educação (FDE), pelo Sistema de Custos Rodoviários (SICRO) do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) e pela Tabela de Preços Unitários (TPU) do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (DER); ou respectivos substitutos.

## **CAPÍTULO VI DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**ARTIGO 14** - Todos os recursos financeiros arrecadados através da aplicação da OODC, nos termos desta Lei, ficarão vinculados ao FMDU.

**Parágrafo único** – O Executivo Municipal deverá criar o FMDU dentro do prazo de 30 dias, contados a partir da publicação desta Lei.

**ARTIGO 15** - Os recursos financeiros arrecadados através da aplicação da OODC, nos termos desta Lei, somente poderão ser utilizados para os seguintes fins:

- I.** Regularização fundiária;
- II.** Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III.** Constituição de reserva fundiária;
- IV.** Ordenamento 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;
- VIII.** Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ**

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal nº 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br) E-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br)

## **CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS**

**ARTIGO 16** - A OODC poderá ser aplicada para regularização de edificações, sempre que a área construída total superar o valor relativo ao CAB, até o limite do CAMáx de sua zona de uso.

**ARTIGO 17** - As despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**ARTIGO 18** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Tremembé, em xx de xxxxxx de 2016

**MARCELO VAQUELI**  
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Tremembé, aos xx de xxxxxx de 2016.

**JOSÉ MARCIO ARAUJO GUIMARÃES**  
Secretário-Chefe de Gabinete do Prefeito



# **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ**

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

**“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”**

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br) E-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br)

## **ANEXO 01**

<b>Estoque de Potencial Construtivo Adicional (EPCA)</b>	
<b>ZONA</b>	<b>EPCA (m<sup>2</sup>)</b>
Zona Mista de Adensamento Prioritário (ZMAP)	100.000,00
Zona Mista de Adensamento Secundário (ZMAS)	50.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>150.000,00</b>