



## **Câmara Municipal de Itapeva**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

---

### **MENSAGEM**

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,**

**Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,**

**Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Vimos pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: “DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.”

Através do presente Projeto de Lei pretende o Executivo Municipal alterar a Lei 4.069/17, com o fim de suprir lacunas legislativas atualmente existente que dificultam a implementação do relevante instrumento urbanístico de “outorga onerosa do direito de construir”.

Tal instrumento urbanístico é benéfico pois ajuda a homogeneizar o crescimento da cidade, a qual, com seu auxílio, consegue investir de maneira mais organizada no território, oferecendo mais opções de moradia em áreas com infraestrutura adequada e fazendo uma melhor gestão dos recursos.

Outra consequência deste instrumento é que o poder público obtém recursos não tributários para investir na manutenção e qualificação urbana da cidade, principalmente quando associada à criação de um fundo específico. No caso de Itapeva, o FUMDURB, criado através da Lei 4075/2017, ganhando capacidade de gerir melhor o território de forma estratégica, garantindo a gestão mais eficiente de toda a infraestrutura.

Ressalta-se que a OODC é uma maneira de ordenar o desenvolvimento sustentável da cidade e da propriedade urbana, garantindo a justa distribuição dos benefícios e ônus causados pelo processo de urbanização.

Um planejamento eficiente, que preveja e utilize instrumentos de forma adequada, tem o potencial de mudar o modelo das cidades e conduzir o crescimento de forma



## **Câmara Municipal de Itapeva**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

---

ordenada e sustentável, vez que o planejamento urbano é a força vital que determina o ritmo, as dinâmicas e o funcionamento de uma cidade.

Desta forma, esse projeto tem a finalidade de proporcionar maior aplicabilidade nos dispositivos da Lei 4069, de 28 de novembro de 2017, além de proporcionar maior nos critérios do referido instrumento jurídico e urbanístico.

Ante o exposto, solicita-se as considerações de Vossas Excelências para que seja autorizado este novo projeto de lei pautado em estudos prévios de viabilidade, bem como de efetiva participação popular, conforme demandado pela CF.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**MARIO SERGIO TASSINARI**  
PREFEITO MUNICIPAL



## **Câmara Municipal de Itapeva**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

---

### **PROJETO DE LEI 0048/2024**

**Autoria: Mario Sergio Tassinari**

Dispõe sobre alteração da Lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

**O Prefeito Municipal de Itapeva** ,  
Estado de São Paulo, no uso de suas  
atribuições que lhe confere o art. 66,  
VI, LOM,

**Faço saber** que a Câmara Municipal  
aprova e eu sanciono e promulgo a  
seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica alterado o artigo 1º da Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 1º. Fica instituída no Município de Itapeva/SP, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (potencial construtivo e taxa de ocupação), instrumento de indução ao desenvolvimento urbano, emitido pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelos índices básicos, até o máximo permitido para aquisição de Potencial Construtivo e Taxa de Ocupação fixado pela tabela do Anexo I da Lei Municipal nº 2.520 de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências, mediante contrapartida do beneficiário.”

**Art. 2º** - Fica alterado o artigo 2º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 2º. Para usufruir das condições do art. 1º, desta Lei, o proprietário do terreno ou o incorporador, responsável pela edificação, recolherá ao



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

FUMDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou conforme disposto no art. 3º desta Lei, converterá em obras de melhorias, a quantia correspondente ao valor em reais determinado pelo cálculo da aquisição de potencial construtivo e da aquisição de taxa de ocupação, conforme Memorial de Cálculo abaixo:

- I- Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Permitido sem Outorga Onerosa =  $AT * CA$
- II- Cálculo da Aquisição de Potencial Construtivo com Outorga Onerosa =  $AT * CM$
- III- Cálculo da Taxa de Ocupação Permitida sem Outorga Onerosa =  $AT * TC$
- IV- Cálculo da Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa =  $AT * TM$
- V- Cálculo da Taxa de Permeabilidade =  $AT * TP$

Parágrafo único. As unidades de medidas adotadas serão as seguintes:

- I-  $AT$  = Área Total do Terreno;
- II-  $AC$  = Área Total Construída com somatória de todos os pavimentos;
- III-  $AP$  = Área Construída no térreo ou com maior projeção horizontal;
- IV-  $CA$  = Coeficiente de Aproveitamento;
- V-  $CM$  = Coeficiente Máximo de Aproveitamento com Aquisição de Potencial Construtivo;
- VI-  $TC$  = Taxa de Ocupação Máxima Permitida;
- VII-  $TM$  = Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa;
- VIII-  $TP$  = Taxa de Permeabilidade.”

**Art. 3º** - Fica alterado o artigo 3º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 3º. O valor do potencial construtivo adquirido poderá, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços e Comissão Municipal de Urbanismo, ser convertido em obras de melhoramento urbano de, no mínimo, mesmo valor, preferencialmente, nas imediações do empreendimento.

Parágrafo único. A base para cálculo da aquisição do potencial construtivo será o valor integral do metro quadrado do terreno sem benfeitorias, conforme Certidão de Valor Venal.” (NR)

**Art. 4º** - Fica alterado o artigo 4º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

---

“Art. 4º. O valor correspondente à outorga onerosa do direito de construir, referente ao potencial construtivo e à taxa de ocupação, quando não aplicado em obras, será recolhido ao FUMDURB em até 10 (dez) parcelas sem juros.

.....”

**Art. 5º** - Fica alterado o artigo 6º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 6º. A qualquer tempo, antes da emissão do “Habite-se”, verificada pela Fiscalização de Obras a execução de obra além do Coeficiente de Aproveitamento autorizado, o valor da aquisição de potencial construtivo calculado pela fórmula do art. 2º será lançado com valores atualizados.

§ 1º. O “habite-se” somente será concedido após a totalidade do pagamento devido ou a confissão de dívida e o pagamento da primeira parcela.

§ 2º. A existência de área permeável é condição *sine qua non* para liberação do CCO e “Habite-se”.” (NR)

**Art. 6º** - Fica alterado o artigo 8º da Lei Municipal 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 8º. Os valores arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando não utilizados na forma do art. 3º, serão depositados no FUMDURB, conforme Lei Municipal nº 4075/2017 que criou o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUMDURB.”

**Art. 7º** - Fica alterado o artigo 9º da Lei Municipal 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 9º. O excesso da Taxa de Ocupação, previsto na tabela do Anexo I, da Lei Municipal nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007, será permitido, de acordo com o índice constante da taxa de ocupação máxima, com outorga onerosa, de acordo com o zoneamento e regulamentado na Lei 2520/2007.

§ 1º. Na apresentação do projeto de construção ou de ampliação, caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso da taxa de ocupação, e opte



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

pela sua aquisição, pagará por metro quadrado de ocupação, além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado do terreno, conforme Certidão de Valor Venal.

§ 2º. Na apresentação de projeto de legalização, caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso da taxa de ocupação, deverá pagar por metro quadrado de ocupação além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado do terreno conforme Certidão de Valor Venal, acrescido de multa de 50%;

§ 3º. Os valores arrecadados serão igualmente destinados ao FUMDURB.”

**Art. 8º** - Ficam acrescidos os artigos abaixo na Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017, com a seguinte redação:

“Art. 9º-A Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação:

- I – A área de elementos decorativos ou lajes técnicas com dimensão inferior a 1,00 m (um metro), incluídas as projeções de cobertura;
- II – Elementos descobertos, tais como piscinas, pergolados, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação;
- III – Depósitos de lixo, casa de máquinas, depósito de gás, desde que a área construída não ultrapasse 5% (cinco por cento) do constante no pavimento no projeto;
- IV – Áreas vazadas em sua totalidade, cobertas e sem fechamento lateral, em pelo menos 02 (duas) faces, cuja ocupação não exceda a 10% (dez por cento) da área do terreno;
- V – Casas de cachorro, desde que a altura máxima seja de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros)

§ 1º. A não computação das áreas acima no cálculo da taxa de ocupação está condicionada à existência e manutenção da área permeável, conforme Tabela de Zoneamento.

§ 2º. A Fiscalização Municipal poderá, a qualquer tempo, apurar a supressão da área permeável, conforme projeto aprovado, o que implicará na revogação das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da liberação do CCO e “Habite-se”.



## **Câmara Municipal de Itapeva**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

---

Art. 9º-B Para cálculo do valor do metro quadrado do terreno, para fins de apuração do valor da taxa de ocupação e aquisição de potencial construtivo, será utilizada a Certidão de Valor Venal.

Parágrafo único. No caso de cálculo da taxa de excesso de ocupação de obra a ser legalizada, será considerado o ano em que foi protocolado o projeto de legalização da construção, devendo ser considerado o valor para o terreno sem benfeitorias.

Art. 9º-C Considera-se obrigatória a cobrança de outorga onerosa para imóveis cujo projeto de engenharia tenha sido apresentado posteriormente à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, ou a partir da ciência do poder público quanto ao descumprimento da lei que rege o zoneamento, uso e ocupação do solo, com as seguintes condicionantes:

I – Quando houver lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU a maior do que a área apresentada no projeto de legalização e que seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, será considerado para efeitos e cobrança de outorga onerosa, a área construída (metragem quadrada) apresentada no cadastro do IPTU como a área autorizada para fins de cálculo da taxa de excesso;

II – Em havendo cadastro de IPTU com área construída lançada anteriormente à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, quando da apresentação do projeto de engenharia e/ou arquitetura de qualquer natureza, cobrar-se-á a outorga onerosa sobre a diferença entre a área construída indicada no cadastro e a área construída apresentada no projeto de engenharia e/ou arquitetura e aferida pela equipe de Engenharia da Prefeitura Municipal de Itapeva.

Art.9º-D Poderá o proprietário ou incorporador que incorra na cobrança de outorga onerosa, apresentar recurso devidamente justificado e acompanhado de provas claras da comprovação da conclusão da obra, com data anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações serão apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se à apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.



## **Câmara Municipal de Itapeva**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

---

Parágrafo único. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 9º-E Em havendo deliberação da Comissão Municipal de Urbanismo que constate que as informações prestadas são insuficientes para comprovação de construção anterior à data de publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, poderão ser requisitadas novas provas ao interessado.

Art. 9º-F A partir da notificação, o requerente deverá apresentar contraditório em até 20 (vinte) dias úteis.

Parágrafo único. Em não havendo contraditório, será feito o lançamento do montante apurado.

Art. 9º-G Em não havendo pagamento voluntário ou apresentação de recurso, a cobrança seguirá os procedimentos previstos na Lei 1102/1997.”

Art. 9º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, aplicando-se imediatamente aos processos em andamento.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 10 de abril de 2024.

**MARIO SERGIO TASSINARI**  
PREFEITO MUNICIPAL