



## **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 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



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

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**

### **PROJETO DE LEI 0165/2024**

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.”



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

---

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 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.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

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:

“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”, exceto para os casos de solos e pavimentos térreos destinados ao estacionamento de automóveis, ficando dispensados da limitação imposta pela Taxa de Ocupação Máxima para a zona em que se encontrem, desde que a edificação disponha de sistema de coleta, reserva e reuso de águas pluviais, em área de captação equivalente a no mínimo o dobro da porcentagem exigida para a Taxa de Permeabilidade Mínima no local.” (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



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

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 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%, que poderá ser paga em até 10 (dez) parcelas sem juros, devendo considerar como valor mínimo de cada parcela R\$ 500,00 (quinhentos reais);

§ 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, passagem coberta de pedestre sem vedação lateral; abrigo de porta e portão, paradas rápidas de automóvel, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias; casa de máquina, cabine de força, cabine primária; reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas, bilheteira e portaria;

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 e limitado a 20 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

---

V – Casas de brinquedo, de animais domésticos, de despejos e congêneres, desde que a máxima não ultrapasse a 2% da área total do terreno e limitado a 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados);

§ 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 suspensão das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da data de liberação do CCO e Habite-se, sendo que, após 06 (seis) meses sem apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa.

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 for constatado no cadastro de Imposto Predial e Urbano - IPTU, uma área que incorra no excesso de ocupação não recairá a cobrança de outorga onerosa e multa sobre a área já consolidada, desde que o lançamento da área no cadastro municipal seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017;

II – Quando da apresentação do projeto, cobrar-se-á a outorga onerosa e/ou multa, sobre a diferença entre a área construída lançada no cadastro anterior a Lei municipal nº 4069/2017, e a área construída que consta no projeto, quando for o caso.

Art. 9º-D. Poderá o proprietário ou incorporador que incorra na cobrança de outorga



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

onerosa, apresentar recurso devidamente justificado e acompanhado de provas claras da comprovação da conclusão da obra com data anterior a publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações são apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se a apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.

§ 1º. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 2º. Caso o recurso seja acatado pela Comissão Municipal de Urbanismo, a construção existente estará passível de cobrança retroativa do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU se verificado que o cadastro municipal estava omissa quanto à existência da construção.

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, 4 de novembro de 2024.

**MARIO SERGIO TASSINARI**

**PREFEITO MUNICIPAL**