



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

LEI MUNICIPAL nº 4069/2017

DISPÕE sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências. (OBS.: Lei 5171/2024 e 5164/2024)

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

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica instituída no Município de Itapeva/SP, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (aquisição de 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. (OBS: Lei 5171/2024)

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 da taxa de ocupação, conforme Memorial de Cálculo abaixo: (OBS.: Lei 5171/2024)

- I. Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Permitido sem Outorga Onerosa = AT * CA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- 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 medida adotadas serão as seguintes: (OBS.: Lei 5171/2024)

- 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 (OBS.: Lei 5171/2024)

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, pelo mesmo valor, preferencialmente, nas imediações do empreendimento. (OBS.: Lei 5171/2024)

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. (OBS: Lei 5171/2024)

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. (OBS.: Lei 5171/2024)

Art. 5º. No caso das incorporações de condomínios, será concedida uma carência de 180 (cento e oitenta) dias para o início do pagamento das parcelas, sendo possível o cancelamento da outorga onerosa e do projeto aprovado mediante requerimento específico, caso a incorporação não tenha sucesso e a obra não seja edificada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

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 e acrescidos de multa de 25%. (OBS.: Lei 5171/2024)

§ 1º. O “Habite-se” somente será concedido após a totalidade do pagamento devido ou a confissão de dívida e o pagamento da primeira parcela. (OBS.: Lei 5171/2024)

§ 2º. A existência de área permeável é condição *sine qua non* para liberação do CCO e “Habite-se”, exceto para os casos de subsolos 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; (OBS.: Lei 5171/2024)

§ 3º. Para os templos religiosos de qualquer denominação, titulares da posse do terreno, à multa prevista no caput deste artigo ficará limitada ao valor correspondente a 10 UFESP's. (OBS.: Lei 5171/24)

Art. 7º. As parcelas em atraso serão acrescidas de multa e juros previstos no Código Tributário Municipal.

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. (OBS.: Lei 5171/2024)

Art. 9º. O excesso da Taxa de Ocupação verificado na análise do projeto de construção, legalização e ampliação será permitido através da Outorga Onerosa do Direito de Construir, limitado ao percentual constante na Tabela do Anexo 1 da Lei 2520/2007 até o coeficiente constante na coluna “Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa” nos respectivos zoneamentos permitidos. (OBS.: Lei 5164/2024)

§ 1º. Caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso, será realizado o cálculo do valor do metro quadrado tendo como base o valor venal do terreno. (OBS.: Lei 5164/2024)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 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); **(OBS.: Lei 5171/2024)**

§ 3º. Os valores arrecadados serão igualmente destinados ao FUMDURB. **(OBS.: Lei 5171/2024)**

Art. 9º-A. Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação: **(OBS.: Lei 5171/2024)**

- 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 de 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, cabine de força, cabine primária, reservatório em geral, elevador e enterrado, chaminé e torres isoladas.
- 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 m² (vinte metros quadrados).
- V. Canil ou gatil, 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. **(OBS.: Lei 5171/2024)**

§ 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 se apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa. (OBS.: Lei 5171/2024)

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. (OBS.: Lei 5171/2024)

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. (OBS.: Lei 5171/2024)

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: (OBS.: Lei 5171/2024)

- I. Quando for constatado no cadastro de Imposto Predial e Territorial 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 de 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 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. (OBS.: Lei 5171/2024)

§ 1º. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo. (OBS.: Lei 5171/2024)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

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. (OBS.: Lei 5171/2024)

Art. 9º-F. A partir da notificação, o requerente deverá apresentar contraditório em até 20 (vinte) dias úteis. (OBS.: Lei 5171/2024)

Parágrafo único. Em não havendo contraditório, será feito o lançamento do montante apurado. (OBS.: Lei 5171/2024)

Art. 9º-G. Em não havendo pagamento voluntário ou apresentação de recurso, a cobrança seguirá os procedimentos previstos na Lei 1102/1997. (OBS.: Lei 5171/2024)

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal n.º 3.939, de 7 de novembro de 2016.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 29 de novembro de 2017.