



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

## SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

### PROJETO DE LEI Nº ...../.....

Dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

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:

**CONSIDERANDO** que a Lei 4069 de 29 de novembro de 2017 dispõe sobre a outorga do direito de construir e dá outras providências.

**CONSIDERANDO** que a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, e pela Lei Municipal nº 2499 de 18 de novembro de 2016, que instituiu o Plano Diretor Municipal estabelecendo as Diretrizes e Proposições para o Desenvolvimento do Município de Itapeva e os instrumentos jurídicos e urbanísticos conforme **TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**, artigo 59, item II, alínea “e”.

**CONSIDERANDO** que a outorga onerosa do direito de construir consiste na definição da cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pelo Município de Itapeva para os terrenos urbanos, até o máximo de aproveitamento.

**CONSIDERANDO** que o coeficiente de aproveitamento de um terreno é a relação entre a área edificável e a área do terreno e, de forma genérica, determina limites para as edificações urbanas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

## SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**CONSIDERANDO** que a aquisição de potencial construtivo é a autorização dada pelo Município para construção acima do permitido pelo zoneamento em determinado terreno. É um acréscimo ao direito de construir que possibilita aumentar o número de pavimentos e/ou área de construção.

**CONSIDERANDO** que a Taxa de Ocupação é definida pela relação entre a projeção da edificação e a área do terreno.

**CONSIDERANDO** que a Taxa de Permeabilidade define o percentual de terreno que deve permanecer como solo natural.

**Art. 1º.** Ficam acrescidos aos artigos na Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 os parâmetros e definições constante desta lei.

**Art. 2º.** 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) constante do 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% da área do terreno.

V – Casas de cachorro desde que a altura máxima seja de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros)

**Parágrafo único.** A computação das áreas acima no cálculo da taxa de ocupação está condicionada a existência e manutenção da área permeável, conforme Tabela de Zoneamento.

**Art. 3º.** 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 Certidão de Valor Venal. No caso de cálculo da taxa de excesso de ocupação de obra a ser legalizada será considerado o



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

## SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

---

ano em que foi protocolado o projeto de legalização da construção. Deverá considerado o valor para o terreno sem benfeitorias.

**Art. 4º.** Considera-se obrigatória a cobrança de outorga onerosa para imóveis cujo projeto de engenharia tenha sido apresentado posteriormente a 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 anterior a publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, quando da apresentação do projeto de engenharia e/ou arquitetura de qualquer natureza, cobrar-se-á 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. 5º.** 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.

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

**Art. 6º.** 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, poderá converter o julgamento em diligência requisitando novas provas ao interessado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

## SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

---

**Art. 7º.** A partir da notificação, o requerente deverá apresentar contraditório em até 20 (vinte) dias úteis. Em não havendo, encaminhar-se-á para lançamento.

**Art. 8º.** Em não havendo pagamento voluntário ou apresentação de recurso, a cobrança seguirá os procedimentos previstos na Lei 1102/1997 artigos 118 a 120.

**Art. 9º.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Itapeva, 10 de outubro de 2023.

**Mário Sérgio Tassinari**  
Prefeito Municipal de Itapeva

MINUTA DE PROJETO DE LEI