



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA
- Estado de São Paulo -

EVILÁSIO CAVALCANTE DE FARIAS, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, BAIXA O SEGUINTE:

DECRETO Nº. 191, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2009

Dispõe sobre: Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos dos artigos 131 a 136 do Plano Diretor Participativo do Município de Taboão da Serra.

Art. 1º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir de que tratam os artigos 131 a 136 da Lei Complementar nº 132, de 26 de dezembro de 2006, que instituiu o Plano Diretor Participativo – PDP do Município de Taboão da Serra, alterada pela Lei Complementar nº 164, de 24 de abril de 2008 e Lei Complementar nº 176, de 03 de fevereiro de 2009, fica regulamentada por este decreto.

Art. 2º. As áreas passíveis de aquisição de Outorga Onerosa são aquelas em que o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme estabelecido no Plano Diretor Participativo, mediante contrapartida estabelecida no artigo 135, do mesmo diploma legal.

Art. 3º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerida simultaneamente com o pedido de Alvará de Edificação ou Alvará de Reforma perante a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEMUDUH.

§ 1º. O requerente só poderá dar início à obra após a emissão do Alvará de Edificação ou Alvará de Reforma.

§ 2º. A emissão do Alvará de que trata o parágrafo anterior dependerá da apresentação, pelo requerente, de:

I - comprovante do pagamento integral da contrapartida financeira; ou

II – comprovante da primeira parcela, caso a contrapartida financeira seja parcelada nos termos deste Decreto, acompanhada de Termo de Compromisso para pagamento das demais parcelas, conforme minuta constante do Anexo I deste Decreto; ou

III – entrega da contrapartida urbanística, na forma de terrenos ou obras, obedecidas as disposições legais.

Art. 3º. As expedições do Alvará de Edificação ou do Alvará de Reforma observarão aos seguintes procedimentos:

I - no caso de pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa do Direito de Construir a expedição do Alvará de Edificação ou do Alvará de Reforma ficará condicionada ao pagamento integral da contrapartida financeira pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, que deverá ser efetuada de uma só vez, em até 30 (trinta) dias corridos contados da emissão do documento municipal arrecadatório, ou em até 10 (dez) parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente, devendo a primeira ser paga em até 30 (trinta) dias corridos contados da emissão do documento municipal arrecadatório, conforme Termo de Compromisso a ser firmado nos moldes do Anexo deste Decreto;

II - no caso de pagamento de contrapartida urbanística na forma de terrenos:

a) o interessado deve apresentar cópia da(s) matrícula(s) do(s) terreno(s) que pretende entregar à Municipalidade, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus;

b) a SEMUDUH avaliará a situação do(s) terreno(s) e a conveniência e oportunidade de seu recebimento;

c) devidamente comunicado sobre o interesse no recebimento do(s) terreno(s), o requerente deverá apresentar laudo de avaliação do imóvel, a ser apreciado pela SEMUDUH;

d) a Municipalidade analisará a contrapartida urbanística oferecida, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA
- Estado de São Paulo -

e) após a aprovação, serão tomadas as providências relativas à transferência da propriedade do imóvel, a fim de ser incorporado ao patrimônio da Municipalidade.

III – no caso de pagamento de contrapartida urbanística na forma de obras:

- a) o requerente deve apresentar projeto das obras que pretenda executar;
- b) a Municipalidade avaliará a conveniência e oportunidade da realização das obras;
- c) o projeto será encaminhado à Comissão instituída para esse fim, para aprovação;
- d) o interessado assinará Termo de Compromisso com a Municipalidade, com prazos e obrigações a serem cumpridas na execução das obras.

§ 1º. O pedido de Alvará de Edificação ou do Alvará de Reforma com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será imediatamente indeferido em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou da falta de pagamento de qualquer uma de suas parcelas, no caso de parcelamento do débito.

§ 2º. O descumprimento dos prazos relativos ao parcelamento do débito acarretará o vencimento antecipado do débito, bem assim o cancelamento do parcelamento e do Alvará de Edificação ou do Alvará de Reforma, caso já tenham sido expedidos.

§ 3º. Em caso de parcelamento, o débito deverá ser quitado previamente à emissão do Habite-se, inclusive se débito relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir estiver inscrito em dívida ativa e estiver sendo ajuizado.

§ 4º. O pagamento parcelado da outorga onerosa dependerá de formalização de termo de compromisso, conforme minuta constante do Anexo I deste Decreto.

§ 5º. Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados em ações urbanas prioritárias vinculadas aos objetivos gerais previstos no artigo 136 do Plano Diretor Participativo.

Art. 4º. O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano instituído pelo artigo 37, do Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá fixar instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada neste artigo.

Art. 5º. O cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será efetuado com base na fórmula matemática estabelecida no artigo 135, do Plano Diretor Participativo, obedecidas as demais disposições legais aplicáveis, a saber:

$$OO = FP \times V \times ACa / CAB$$

Onde:

OO – outorga onerosa

FP – Fator de planejamento

V – valor do metro quadrado do lote ou gleba constante da Planta Genérica de Valores – PGV

ACa – Área Construída Adicional

CAB – Coeficiente de Aproveitamento Básico

Parágrafo único. Os dados e informações relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento, ao potencial construtivo adicional requerido, concedido e executado, será documentado em processo administrativo.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA
- Estado de São Paulo -

Art. 6º. Os recursos obtidos por meio da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados de acordo com as seguintes regras:

I - Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir nas ZC/04, ZC/05, ZM2/05, ZM2/06, ZPR3/01, ZPR3/02, ZI/05, ZI/06, ZI/07, ZI/08 deverão ser aplicados na implantação, qualificação do Sistema Viário principal, previsto neste Plano Diretor Participativo, situada na Área Homogênea de Urbanização Consolidada delimitada no [Mapa 01](#), do mesmo diploma legal, e na recuperação do fundo de vale e implantação do trecho do parque do córrego Pirajuçara entre o Largo do Taboão e a Estrada Kizaemon Takeuti;

II - Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir nas ZC/06, ZC/07, ZM2/07, ZM2/08, ZI/09, ZI/10, ZI/11, ZI/12, ZI/13 deverão ser aplicadas na implantação na qualificação urbanística do entorno da Estrada Kizaemon Takeuti e na implantação do Parque Central;

III - Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir nas ZC/01, ZC/02, ZC/03, nas ZM2/01, ZM2/02 e ZM2/03, ZM2/04, ZI/01, ZI/02, ZI/03 e ZI/04 ao norte da BR deverão ser aplicados na implantação do Parque do Poá e na sua ligação com a Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco e com a Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia, no Município de São Paulo.

§ 1º Para as zonas indicadas nos incisos I e III do *caput* deste artigo, o Fator de Planejamento é igual a 1 (um).

§ 2º Para as zonas indicadas no inciso II do "caput" deste artigo, o Fator de Planejamento é igual a 0,4 (quatro décimos).

§ 3º Nos 3 (três) primeiros anos a partir da entrada em vigor do Plano Diretor Participativo, os fatores de planejamento determinados nos parágrafos anteriores terão um desconto de 30% (trinta por cento).

§ 4º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano definirá as prioridades das intervenções previstas no âmbito de cada um dos incisos do *caput* deste artigo

Art.7º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, 22 de dezembro de 2009.

EVILÁSIO CAVALCANTE DE FARIAS

Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta Secretaria, data supra:

RONALDO DIAS DE OLIVEIRA

Secretário Municipal de Governo

ANEXO I - TERMO DE COMPROMISSO

(Processo nº _____)

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA, neste ato representada pelo Exmo. Sr. Secretário de Finanças e Planejamento, _____, ora denominada PREFEITURA e, de outro _____ (proprietário), com sede na Rua _____, na cidade de _____, Estado de _____, neste ato representada pelo Sr. _____, portador do RG nº _____, CPF/MF nº _____, residente e domiciliado na cidade de _____, na Rua _____, Estado de _____, ora denominado COMPROMISSÁRIO, na presença das testemunhas ao final assinadas, resolvem firmar o presente Termo de Compromisso, para atendimento do estabelecido nos artigos 131 a 36, do Plano Diretor Participativo, e, de acordo com o que dispõe o Decreto nº, de acordo com as seguinte cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

Por meio do presente termo, o COMPROMISSÁRIO se compromete a recolher ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a título de outorga onerosa do direito de construir, pelo aumento do potencial



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA
- Estado de São Paulo -

Gabinete do Prefeito

construtivo do imóvel de sua propriedade, situado na _____ (endereço), o valor R\$ _____, dividido em ____ (nº de parcelas) parcelas mensais de R\$ _____, em atendimento ao disposto nos artigos 131 a 136, do Plano Diretor Participativo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir será feito em moeda corrente por meio de documento de arrecadação, na rede bancária autorizada, até o dia _____ de cada mês.

Parágrafo Primeiro - A parcela não paga no vencimento será acrescida de multa de 10% (dez) por cento e de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo Segundo – A falta de pagamento de qualquer uma de suas parcelas ensejará a cassação do Alvará de Edificação ou do Alvará de Reforma, bem como o cancelamento do parcelamento e o vencimento antecipando do débito.

Parágrafo Terceiro – Cancelado o parcelamento, o valor do débito remanescente será inscrito em dívida ativa, podendo, ainda, ser objeto de imediata cobrança judicial.

Parágrafo Quarto – Fica estabelecido que o Habite-se relativo ao imóvel de que trata a Cláusula Segunda somente será liberado após a quitação do débito relativo ao valor integral da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou, em caso de pagamento parcelado, após o pagamento das parcelas vencidas até a data da expedição do Alvará.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O presente Termo de Compromisso entrará em vigor na data de sua assinatura e vigorará até o pagamento da última parcela.

CLAUSULA SEXTA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Taboão da Serra, São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente instrumento.

Taboão da Serra, de _____ de _____.

Proprietário(a) do imóvel (Nome do proprietário do imóvel ou procurador)

Testemunhas:

- 1-
NOME:
RG:
CPF:
2-
NOME:
RG:
CPF: