

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

*Revoga a Lei Complementar nº 171, de 16 de janeiro de 2008 e dá outras providências.*

**ROGÉRIO LINS**, Prefeito do Município de Osasco, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER**, que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte

### LEI COMPLEMENTAR Nº

**Art. 1º** A outorga onerosa do direito de construir em Osasco rege-se por esta Lei, conforme especificações da alínea r, do inciso II, do artigo 12, da Lei Complementar nº 125/2004 que dispõe sobre Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 2º** A contrapartida pela concessão de outorga onerosa do direito de construir consiste em cobrança, que poderá efetivar-se por meio de uma das seguintes modalidades:

I - recursos financeiros, a serem depositados em pecúnia, em favor do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional, podendo ser parcelados em até 24 (vinte e quatro) vezes, limitado até a data da expedição do Habite-se, quando deverá estar devidamente quitado;

II – construção e/ou reforma de equipamentos públicos e próprios municipais ou construções HIS (habitacionais de interesse social) respeitando o cálculo previsto no art. 7º desta Lei, a serem entregues pelo beneficiário da respectiva outorga,

concluídas e com acabamento, em local e prazo a serem definidos pela Administração Municipal;

III - A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para novas construções acima do Índice de Aproveitamento previsto na Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, e alterações posteriores, atendidas as disposições do Capítulo I desta lei.

IV - A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para regularização de construções edificadas sem licenciamento da PMO, atendidas as disposições do Capítulo II desta lei.

V - A definição sobre a utilização de cada uma das modalidades de contrapartidas previstas no caput ficará a critério exclusivo do Poder Executivo Municipal.

**Art. 3º** A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida no território do município, excetuando-se os Bairros Paiva Ramos, Três Montanhas e Santa Fé e o Loteamento Parque dos Príncipes, no qual o direito de construir poderá ser exercido acima do limite do Índice de Aproveitamento estabelecido na Lei Municipal nº 1.485/78 e suas alterações posteriores, atendidas as demais disposições vigentes.

§ 1º A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando as taxas de ocupação, os recuos, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidas na legislação urbanística vigente.

§ 2º O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado nos lotes pelo Índice de Aproveitamento 4 (quatro), incluindo o Índice legal em vigor.

**Art. 4º** A outorga onerosa somente poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam as exigências da legislação urbanística,

notadamente:

I - respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;

II - compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infra-estrutura instalada, entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

**Art. 5º** Fica criada a Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir, vinculada ao Departamento de Uso e do Solo (DUS) que deverá, periodicamente, monitorar os bairros nos quais estão localizados os imóveis objetos de licenciamento obtido através de outorga onerosa do direito de construir, bem como o território de influência, desses imóveis, em função da capacidade do sistema de circulação, da infra-estrutura disponível e das diretrizes da política de desenvolvimento urbano.

§ 1º O relatório do monitoramento destacará as áreas críticas próximas da saturação e deverá ser publicado;

§ 2º Ficará sujeito à análise e parecer desta comissão o licenciamento de novas unidades residenciais através de outorga onerosa do direito de construir quando o relatório demonstrar que em um mesmo bairro o número de unidades residenciais licenciadas mediante outorga atingir o número de 300 unidades, bem como outros usos que gerem incomodidade devido ao seu porte, em especial se os mesmos constituírem-se em pólos geradores de tráfego;

§ 3º Quando o relatório demonstrar saturação de um território, este será excluído do direito de concessão de outorga onerosa do direito de construir, por ato do Poder Executivo;

§ 4º Entende-se por Bairro a divisão político-administrativa instituída pela Lei nº 2223/90;

§ 5º As deliberações da Comissão serão publicadas na Imprensa Oficial do Município de Osasco.

**Art. 6º** A Comissão a que se refere o art. 5º será composta por 7 (sete) membros, sendo:

I – 01(um) Diretor do Departamento de Uso do Solo (DUS);

II - 01 (um) Diretor do Departamento de Aprovação de Projetos;

III - 01 (um) representante da Secretaria de Transportes e Mobilidade Urbana (SETRAN);

IV - 01 (um) representante da Secretaria de Serviços e Obras, vinculado ao órgão de Planejamento e controle de Trânsito;

V - 1 (um) representante da Secretaria de Meio Ambiente (SEMA);

VI - 1 (um) representante indicado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU/SP ou 01 (um) representante indicado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/SP;

VII - 1 (um) representante indicado pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de Osasco.

§ 1º A Comissão de que trata este artigo será coordenada por um representante indicado pelo Diretor do Departamento de Uso e do Solo (DUS).

§ 2º A função exercida pelos membros da Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir não será remunerada, sendo considerada como prestação de serviços relevantes ao Município.

**Art. 7º** As contrapartidas que viabilizarão as concessões de outorga serão calculadas utilizando-se as seguintes fórmulas:

I - Valor da Contrapartida =  $(I1 - I2) \times VV \times AT \times 50\%$ .

II - Valor da Contrapartida =  $(I1 - I2) \times VV \times AT \times 50\% / VUHIS$ .

Legenda:

I1 = índice de aproveitamento pretendido.

I2 = índice de aproveitamento de acordo com a Lei nº 1.485, de 1978 e suas alterações.

VV = valor venal por metro quadrado.

AT = área do terreno.

VUHIS = Valor da construção de uma Unidade Habitacional de Interesse Social definida por Decreto.

**Art. 8º** O Alvará de Construção, emitido nos termos desta lei, terá validade de 1 (um) ano para iniciar a construção.

Parágrafo Único. Considera-se iniciada a construção que tiver as obras e serviços da fundação concluídos, e de acordo com o Memorial Descritivo.

**Art. 9º** Fica a Municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada.

**Art. 10** O licenciamento de edificações objeto de outorga onerosa do Direito de Construir será requerido simultaneamente com o pedido de Alvará de Construção perante o DUS e instruído com os documentos discriminados no Capítulo III desta lei.

**Art. 11** Autuado o processo administrativo solicitando Outorga Onerosa do Direito de Construir, este será analisado em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, o DUS enviará o Processo Administrativo à Secretaria de Finanças, informando o Índice de Aproveitamento Pretendido e o Índice de Aproveitamento estabelecido na Lei 1.485, de 12 de outubro de 1978, e suas alterações posteriores.

**Art. 12** Após a definição da contrapartida relativa a Outorga Onerosa, o processo será remetido ao DUS com anexação da documentação completa para emissão do Alvará de Construção, Certidão da SEMA, do TAC do trânsito, do TAC da Comissão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como o comprovante de pagamento da primeira parcela da Contrapartida da Outorga Onerosa referente ao parágrafo 1º e/ou termo pactuado referente ao inciso II do art. 2º.

§ 1º Em caso de pluralidade de lotes será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na planta genérica de valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel.

§ 2º Após a quitação do valor da contrapartida financeira, relativa a Outorga Onerosa, o processo será remetido ao DUS/SEH DU para a emissão do Alvará de Construção, antecedida da anexação das demais vias do projeto arquitetônico aprovado ao processo.

## **CAPÍTULO II**

### **DA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES NÃO LICENCIADAS PELA PMO**

## **ATRAVÉS DE CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 13** Poderá ser objeto de solicitação do Alvará de Regularização as edificações construídas sem o devido licenciamento pela PMO, mediante quitação do valor da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir, desde que satisfaçam as condições de estabilidade estrutural, habitabilidade e de segurança para o uso a que se destinam.

§ 1º - São consideradas condições de habitabilidade para fins desta Lei:

- a) higiene;
- b) salubridade;
- c) ventilação; e
- d) iluminação.

§ 2º As condições de estabilidade estrutural, de segurança de uso e de habitabilidade da área construída, objeto de regularização, deverão ser atestadas mediante Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA ou profissional inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU e registrado na Prefeitura do Município de Osasco.

**Art. 14** As edificações, com cobertura, cujas condições de estabilidade estrutural e de segurança de uso, estejam concluídas e atestadas mediante Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado, que faltem somente serviços e obras que garantam as condições de habitabilidade da mesma, poderão ser regularizadas e obter o respectivo Alvará de Regularização desde que:

I - mediante requerimento do interessado e do responsável técnico solicitando Alvará de Execução de Obras e/ou serviços necessários à conclusão da edificação a ser regularizada;

II - as obras e/ou serviços sejam atestados mediante Memorial Descritivo e peças gráficas que elucidem as intervenções necessárias e acompanhados por profissional habilitado inscrito no CREA,/CAU e registrado na Prefeitura do Município de Osasco.

§ 1º Para a execução das obras necessárias à conclusão das edificações a serem regularizadas, será emitido Alvará de Execução de Obra, com validade de (01) um ano.

§ 2º Concluídas as obras e/ou serviços licenciados de acordo com o parágrafo anterior, o interessado deverá apresentar Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito no CREA/CAU, e registrado na Prefeitura do Município de Osasco atestando as condições de estabilidade estrutural, de segurança e habitabilidade da área construída, conforme roteiro do Anexo I e demais documentos discriminados no Capítulo III.

**Art. 15** Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I - estejam construídas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos;

II - estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;

III - que possam ser caracterizadas como edificações provisórias ou não permanentes.

Parágrafo Único. Será admitida projeção de sacada, varanda e marquise sobre logradouros públicos, quando esta não for superior a 60 cm (sessenta centímetros) e altura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) medidos a partir do ponto mais alto da grade do logradouro em relação à divisa do lote, desde que não interfira na rede de energia elétrica do logradouro e do leito carroçável.

**Art. 16** As contrapartidas que viabilizarão as concessões de outorga serão calculadas utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$I - \text{Valor da Contrapartida} = \{(A+B+C) \times VV \times 2\%\} \times P$$

$$II - \text{Valor da Contrapartida} = \{(A+B+C) \times VV \times 2\%\} \times P/VUHIS$$

Legenda:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios conforme a Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978 e suas alterações posteriores;

B = Área edificada superior ao Índice de Aproveitamento conforme a Lei 1.485, de 12 de outubro de 1978 e suas alterações posteriores e,

C = Área edificada superior Taxa de Ocupação conforme a Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978 e suas alterações posteriores.

VV = Valor Venal por metro quadrado

P = Peso atribuído conforme disposto no art. 17 desta Lei Complementar.

VUHIS = Valor da construção de uma Unidade Habitacional de Interesse Social definida por Lei.

**Art. 17** Serão atribuídos pesos diferentes no valor da contrapartida financeira, na aplicação da fórmula, quando a construção descrita no artigo anterior:

I - conste do levantamento aerofotogramétrico do Município realizado em junho

de 2005, P=1;

II - não conste do levantamento aerofotogramétrico e a solicitação de regularização seja protocolada até o final do exercício de 2008, P=1,25;

III - não conste do levantamento aerofotogramétrico e a solicitação de regularização seja protocolada até o final do exercício de 2009, P=1,5;

IV – VETADO;

V - não conste do levantamento aerofotogramétrico e a solicitação de regularização seja protocolada após o exercício de 2009, P=7,0.

**Art. 18** Analisado o processo em face da legislação vigente e estando a construção em condições de regularização, o DUS enviará o Processo Administrativo à Secretaria de Finanças, informando os valores da somatória de A, B e C e o valor de P para obtenção do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa utilizando a fórmula do artigo 16.

§ 1º Em caso de pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel.

§ 2º Após a quitação do valor da contrapartida financeira, relativa a Outorga Onerosa, o processo será remetido ao DUS para a emissão do Alvará de Regularização, antecedida da anexação dos demais documentos conforme disposto nos Artigos 19 e 20.

**Art. 19** A solicitação de Alvará de Construção dar-se-a através de processo administrativo, iniciado junto ao DUS/SEH DU, instruído com os seguintes

documentos:

I - O requerimento do interessado solicitando Alvará de Construção com Outorga Onerosa;

II - Guia recibo especial, emitida pela Secretaria Finanças, quitada;

III - Documentos do imóvel objeto do licenciamento:

- a) cópia da folha de rosto do IPTU, do presente exercício;
- b) certidão atualizada da Matrícula do imóvel, expedida, no máximo, nos trinta dias anteriores ao protocolo da solicitação;
- c) CND a ser emitida pelo Departamento da Receita da Secretaria Municipal de Finanças;
- d) comprovante de existência de rede de esgoto;
- e) certidão de numeração;

IV - ART do responsável técnico;

V - Do Projeto:

- a) uma via do projeto arquitetônico completo contendo implantação da edificação, e todas as peças gráficas necessários à clara compreensão do projeto e do local no qual se pretende edificar a obra, com a área objeto da outorga onerosa do direito de construir discriminada na tabela de áreas integrante da projeto arquitetônico, identificado com carimbo padronizado, cujo modelo encontra-se disponível no Setor de Expediente do DUS/SEH DU carimbo oficial para apresentação das peças gráficas, deste decreto;
- b) uma via de memorial descritivo da construção.

Parágrafo Único. Após quitação da contrapartida financeira (inciso II do art. 2º) ou assinatura de Termo de Compromisso (inciso II do art. 2º), o requerente e o responsável técnico serão informados oficialmente por meio de "Comunique-se" a apresentar:

I - (04) quatro jogos de projeto completo para a expedição do alvará, além daquele apresentado juntamente com o requerimento,

II - termo de abertura da caderneta de obras;

III - CND, se for o caso.

**Art. 20** A solicitação de Alvará de Regularização dar-se-á através de processo administrativo, iniciado junto ao DUS, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando Alvará de Regularização mediante outorga onerosa, conforme modelo disponibilizado no DUS;

II - guia de recolhimento emitida pela Secretaria Municipal de Finanças.

III - documentos do imóvel objeto do licenciamento:

a) cópia da folha de rosto do IPTU, do presente exercício;

b) certidão atualizada da Matrícula do imóvel, expedida, no máximo, nos trinta dias anteriores ao requerimento;

c) documento do possuidor que comprove a posse legítima sobre o imóvel ;

d) CND a ser emitida pelo Departamento da Receita da Secretaria Municipal de Finanças;

e) comprovante de existência de rede de água e esgoto;

f) certidão de numeração;

IV - Anotações de Responsabilidade Técnica – ART/RRT devidamente preenchidas conforme tabelas fornecidas pelo CREA, informando no caso de regularização edilícia no campo da atividade técnica, Cod. 29 e 45, referentes a laudo e vistoria, respectivamente e recolhidas ao CREA-SP;

V - Do Projeto:

- a) laudo Técnico, conforme roteiro do Anexo I desta lei
- b) uma via do projeto, que será apresentado de forma simplificada, conforme Anexo II desta lei.

§ 1º Os processos de regularização que incidirem as disposições do artigo 14 deverão ser instruídos também com os seguintes documentos:

I - uma via de Memorial Descritivo dos serviços e/ou obras necessárias;

II - anotações de Responsabilidade Técnica - ART devidamente preenchidas conforme tabelas fornecidas pelo CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT devidamente preenchidas conforme tabelas fornecidas pela CAU, informando no campo atividade técnica referentes a laudo e vistoria e responsabilidade pelas obras e/ou serviços a serem licenciados e recolhida ao CREA/CAU-SP;

III - termo de abertura da caderneta de obras.

§ 2º Após quitação da primeira parcela da contrapartida financeira (inciso II do art. 2º) ou assinatura de Termo de Compromisso (parágrafo 2º do art. 2º), o requerente e o responsável técnico serão informados oficialmente através de Comunique-se a apresentar:

I - 04 vias do projeto arquitetônico, e, após a quitação do valor da contrapartida financeira;

II - guia de recolhimento de ISSQN, quitada;

III - auto de vistoria do Corpo de Bombeiro (AVCB), quando for o caso;

IV - laudo técnico, emitido pelo responsável técnico pela construção objeto atestando estar a construção concluída e em perfeitas condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade nos processos de regularização que incidirem as disposições do artigo 14;

V - caderneta de obras devidamente preenchida com o termo de encerramento embaixo da última anotação processos de regularização que incidirem as disposições do artigo 14;

§ 3º As áreas a serem regularizadas resultantes de ampliações em edificações regulares, comprovadas mediante apresentação de habite-se, deverão ser graficamente representadas e legendadas por simbologia que as distingam.

**Art. 21** Os Alvarás de Regularização e/ou de Construção somente será expedido pelo DUS após atendidas todas as exigências constantes da legislação municipal.

**Art. 22** O valor total da contrapartida financeira poderá ser quitado em até 24 (vinte e quatro) parcelas ou de acordo com o estipulado no Termo de Compromisso, (inciso II do art. 2º).

§ 1º A falta de pagamento das parcelas ou o descumprimento do prazo de entrega das Contrapartidas (inciso II do art. 2º) definidos para concessão da outorga

onerosa do direito de construir, conforme estabelecido no caput deste artigo, sujeitará o (a) devedor (a) às seguintes penalidades:

I - multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso;

II - pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso.

§ 2º As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

§ 3º A expedição do Alvará de Construção estará condicionada à apresentação da quitação total da contrapartida financeira ou da assinatura do Termo de Compromisso (inciso II do art. 2º);

§ 4º A expedição do Alvará de Regularização estará condicionada à apresentação da quitação total da contrapartida financeira, do deferimento do parcelamento no caput deste artigo ou da assinatura do Termo de Compromisso;

§ 5º A emissão do Habite-se fica vinculado à quitação da Contrapartida Financeira ou cumprimento de todas as obrigações previstas no respectivo Termo de Compromisso.

Art. 22 – A O Termo de Compromisso (inciso II do art. 2º) terá prazo sempre inferior ou igual a 24 (vinte e quatro) meses para a entrega pronta e acabada de todas pactuadas (inciso II do art. 2º);

Art. 23 Ficam isentas de quitação do valor da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir, previstas nesta Lei, as solicitações de

Alvará da Regularização para:

I - edificações de até 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), destinadas a:

- a) templo de qualquer culto religioso;
- b) creches, associações e asilos sem fins lucrativos, declarados de Utilidade Pública desde que comprovem a titularidade ou a posse do imóvel no qual se encontre a edificação;

II - empreendimento habitacional de interesse social, em processo de regularização na DUS, independentemente de sua área construída.

**Art. 24** O Departamento de Uso do Solo dará publicidade a todos os Alvarás emitidos objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art. 25** As solicitações dos Alvarás previstos nesta Lei não exclui a quitação dos valores previstos nos Código Tributário Municipal, em especial, o exame e verificação de projeto para edificação, os valores incidentes para emissão do Alvará de Construção e/ou Alvará de Execução de Obras e/ou serviços necessários à conclusão da edificação a ser regularizada, e/ou expedição de Alvará de Regularização, ou seja, alvará para ocupação de edificação concluída.

**Art. 26** Os licenciamentos de que cuida esta lei não implica no reconhecimento pela Prefeitura no direito de propriedade do imóvel.

**Art. 27** O Departamento de Uso do Solo dará publicidade a todos os Alvarás de Regularização e de Construção emitidos objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art. 28** Fica a Administração autorizada a realizar termos de cooperação com entidades, organizações e associações que tenham objeto social relacionado ao tema para auxiliar nos trabalhos de regularização edilícia.

**Art. 29** Fica revogada legislação contrária ao texto desta Lei Complementar, em especial a Lei Complementar 171, de 16 de janeiro de 2008.

**Art. 30** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Osasco, 12 de dezembro de 2019.

**ROGÉRIO LINS**

**Prefeito**