



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR Nº 104, DE 11 DE MARÇO DE 2.011

“Institui a outorga onerosa de alteração de uso do solo no Município de Porto Ferreira”.

Maurício Sponton Rasi, **Prefeito do Município de Porto Ferreira**, Estado de São Paulo.

Faço saber, em cumprimento aos termos da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º A outorga onerosa de alteração de uso do solo no Município de Porto Ferreira rege-se por esta Lei Complementar, incidindo nas áreas constantes dos incisos do artigo 33, da [Lei Complementar nº 74, de 23 de fevereiro de 2.007](#) – Plano Diretor do Município, respeitando o estabelecido na mesma, na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo e na Planta de Valores Genéricos, onde couber.

§ 1º Os limites da Proposta de Alteração estarão circunscritos aos preceitos estabelecidos na legislação pertinente ao objeto, e deverão ser observadas por todos os agentes públicos e privados ao longo dos processos de tramitação, aprovação e execução da outorga.

§ 2º A Proposta de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, prevista no caput deste artigo é de iniciativa exclusiva do empreendedor interessado, observados os princípios e normas desta Lei Complementar.

Art. 2º A Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo constitui-se em cobrança, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, atendendo, as legislações contidas no artigo primeiro desta Lei Complementar, para a unidade imobiliária, que venha a acarretar sua valorização.

§ 1º Considera-se modificação de uso a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daqueles previstos para a unidade imobiliária nas normas de zoneamento de uso do solo com exceção daqueles vedados pela legislação Federal, Estadual e Municipal vigentes.

§ 2º Considera-se extensão de uso a inclusão de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária, mantendo-se o uso previsto nas normas de zoneamento de uso vigentes.

Art. 3º O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de alteração de Uso do Solo será correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) do Valor Real de Mercado do imóvel sobre o qual incidirá a alteração, a ser obtido através do método comparativo das normas da ABNT pertinentes e, quando este método não puder ser utilizado, o valor da Outorga será correspondente a 6,0% (seis por cento) do Valor Venal Territorial do imóvel sobre o qual incidirá a alteração do uso do solo.

§ 1º O valor de mercado ou venal, referido no *caput* deste artigo, ou será apurado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura do Município de Porto Ferreira sendo publicado em órgão oficial de Imprensa do Município.

§ 2º Caberá recurso da avaliação referida no parágrafo 1º, à autoridade competente devendo ser acompanhado de laudo técnico, que atendam as normas da ABNT pertinentes, elaborado por profissional habilitado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo.

§ 3º O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo poderá ser dispensado sempre que o empreendimento for ao encontro de suprir o déficit habitacional ainda existente e previsto no PLHIS – Plano Local de Habitação e Interesse Social. O COMPUR emitirá parecer do processo de dispensa desde que esteja adequado aos demais usos e tipo de ocupação ao entorno do empreendimento, o qual deverá ser aprovado pelo Chefe do Poder Executivo.

§ 4º O valor a ser pago pela Outorga Onerosa poderá ainda ser dispensado nos mesmos termos do parágrafo anterior quando o projeto apresentar reconhecido benefício para o bem comum da população, respeitando os seguintes itens:

I – Urbanização;

II – Meio ambiente;

III – Saúde pública;

IV – Patrimônio Histórico, ou;

V – Quando o empreendedor oferecer uma outra área similar de sua propriedade, para que a nova área seja gravada com a finalidade anterior estabelecida no Plano Diretor, ou bens móveis que atendam aos incisos I, II, III e IV.

§ 5º No caso do inciso V do respectivo artigo, a área também deverá ser objeto de avaliação pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, para também se verificar a compatibilidade de valores.

§ 6º A área a ser gravada de que trata o inciso supra não poderá ocasionar vazios urbanos, deverá estar no perímetro urbano ou na área de expansão do Município conforme previsto no Plano Diretor.

Art. 4º O valor a ser pago pela outorga onerosa da alteração de uso será expresso em moeda corrente.

§ 1º Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo serão depositados em conta específica da Administração e deverá ser:

I - Totalmente convertidos em edificações, melhoramentos de acordo com uma ou mais das seguintes possibilidades:

- a) em edificações de Benfeitoria (s) de Interesse Público;
- b) em instalação de equipamentos de interesse comunitários;

II - Em aquisição de lotes ou de glebas destinadas às edificações de interesse social, as quais poderão ser objeto de doação desde que cumpra a mesma finalidade, ou;

III – Destinados ao Fundo Municipal de Urbanização – FUMURB, o qual ao ser criado por Lei específica irá estabelecer a aplicação de tais recursos.

§ 2º O Poder Executivo indicará as prioridades para a aplicação dos recursos devendo submetê-la para manifestação e parecer do COMPUR.

§ 3º O Poder Executivo poderá autorizar o próprio empreendedor a realizar a benfeitoria ou serviços equivalentes aos recursos, neste caso o empreendedor será dispensado do depósito previsto no parágrafo 1º deste artigo.

Art. 5º A proposta de outorga onerosa, as plantas, projetos, valores, cronograma de desembolso, serão protocolados na Prefeitura para primeira análise a ser efetuada junto ao Departamento Municipal de Desenvolvimento Urbano Social e Econômico, e em seguida, diante da conveniência, enviará ao Conselho Municipal de Política Urbana para manifestação e parecer, conforme o previsto no Plano Diretor.

Parágrafo único. A Plenária do COMPUR avaliara a proposta apresentada conforme o caput deste artigo, depois de analisada pelos órgãos competentes municipais, e encaminhará num prazo máximo de 30 dias, o parecer ao Executivo para dar prosseguimento às providências legais no âmbito administrativo.

Art. 6º O não cumprimento do compromisso assumido da outorga onerosa da alteração de uso do solo, ou o não pagamento previsto no artigo quarto, sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I – Multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Porto Ferreira recolhidos com atraso;

II – Pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Porto Ferreira recolhidos com atraso;

III – Cancelamento do Alvará de Autorização, com retorno à destinação originária do imóvel não cabendo recurso para indenização.

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

Art. 7º Será inscrito na Dívida Ativa do Município de Porto Ferreira o valor não pago correspondente a Outorga Onerosa da Alteração de Uso previsto no artigo quarto.

Art. 8º O empreendedor que estiver na condição descrita nos artigos 6º e 7º, somente poderá requerer nova Outorga, mediante o pagamento total das penalidades a ele impostas.

Art. 9º O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto.

Art. 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Porto Ferreira aos 11 de março de 2.011.

Maurício Sponton Rasi  
Prefeito

Publicada na Secretaria Municipal, na data supra.

Hugo Brito de Souza  
Chefe de Gabinete

Publicado no Átrio do Paço Municipal aos onze dias do mês de março do ano de dois mil e onze.

\* Este texto não substitui a publicação oficial.