Anexo do Of. nº 93/99-GS
S. Vicente 27/5/99

Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Lei Complementar n.º 236

Dispõe sobre a obtenção, pelo Poder Executivo, de recursos para realização de obras de infra-estrutura urbana, implantação de equipamentos urbanos e/ou sociais, urbanização de favelas, construção de habitações de interesse social, ou preservação de Patrimônio Histórico, Artístico ou Cultural, em contrapartida da modificação de índices urbanísticos e restrições de uso e ocupação do solo, e dá outras providências.
Proc. nº 9175/93

MÁRCIO FRANÇA, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - O Poder Executivo poderá receber de proprietários de imóveis, propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo de suas propriedades, com a respectiva contrapartida vinculada à:

I – realização de obras de infra-estrutura urbana;
II – implantação de equipamentos urbanos, sociais ou culturais;
III – urbanização de favelas;
IV – construção de habitações de interesse social, ou
V – preservação de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural.

§ 1º - As obras e serviços a que se referem os incisos I a V deste artigo serão realizados sob inteira responsabilidade técnica e financeira do interessado.

§ 2º - A contrapartida de que trata este artigo poderá consistir na doação de terrenos e imóveis, na aquisição de material de construção e/ou na contratação de mão-de-obra, da mesma forma sob responsabilidade técnica e financeira do interessado.

Art. 2º- As contrapartidas decorrentes da aplicação do disposto nos incisos III e IV do art. 1º desta Lei Complementar deverão atender, prioritariamente, à população moradora em áreas de risco sujeitas a escorregamentos de encostas ou inundações.

Art. 3º - As propostas de modificação de índices urbanísticos e de características de uso do solo não serão admitidas nas áreas de proteção de mananciais definidas na legislação estadual pertinente.

Art. 4º - Não poderão ser objeto de modificação as restrições relativas:

I – à largura dos logradouros públicos;
II – à preservação do patrimônio histórico, e
III – ao parcelamento do solo.

Art. 5º - O adicional de área construída a ser concedido não poderá ultrapassar a uma vez o coeficiente de aproveitamento permitido para o local.

§ 1º - Não serão considerados para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas ou pavimentos destinados a estacionamento de veículos, zeladoria, casa de máquinas, caixa d'água, áreas de lazer e recreação.

§ 2º - O número de pavimentos será livre, respeitados o coeficiente de aproveitamento previsto para as diferentes zonas de uso e corredor de uso, o adicional de área construída previsto neste artigo e os recuos previstos na legislação em vigor.

§ 3º - Para um acréscimo correspondente a até 30% do número de pavimentos estabelecidos para as diferentes zonas e corredores de uso, poderão ser utilizados os recuos previstos para o número máximo de pavimentos permitido para o local.

Art. 6º - As propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso do solo serão analisadas tecnicamente pela Secretaria de Obras e Meio Ambiente do Município, através de sua Diretoria de Obras, no prazo de 90 (noventa) dias a contar do seu recebimento no setor de Protocolo da Prefeitura, observados, além dos dispositivos desta Lei Complementar, os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – as diretrizes urbanísticas constantes da legislação em vigor e do Plano Diretor;

II – o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana, e

III – o uso e ocupação do solo existente no entorno e a tendência do seu desenvolvimento.

Parágrafo único – A Diretoria de Obras, na análise das propostas apresentadas, poderá solicitar apoio técnico de outros setores da Administração para emissão de pareceres e avaliação.

Art. 7º - Os valores correspondentes à contrapartida não poderão ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do benefício econômico decorrente das alterações urbanísticas concedidas.

Art. 8º - As propostas apresentadas nos termos desta Lei Complementar e os respectivos pareceres técnicos emitidos pela Secretaria de Obras e Meio Ambiente do Município, através da Diretoria de Obras, serão publicados.

Parágrafo único – O interessado que se sentir prejudicado dirigirá requerimento devidamente fundamentado à Diretoria de Obras da Secretaria de Obras e Meio Ambiente do Município, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da publicação prevista no "caput" deste artigo.

Art. 9º - A aprovação da proposta dependerá de lei específica, de iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal, aprovada pela maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal, instruído o respectivo projeto, no mínimo com:

I – a proposta;

II – os respectivos projetos e memoriais descritivos;

III – os respectivos pareceres técnicos a que se refere o artigo 8º;

IV – os requerimentos e manifestações dirigidos à Diretoria de Obras da Secretaria de Obras e Meio Ambiente do Município, mencionados no parágrafo único do artigo 8º;

V – os laudos de avaliação que comprovem a observância do percentual mencionado no artigo 7º;

VI – o laudo de avaliação da contrapartida, e

VII – os projetos de construção, memoriais descritivos e descrição detalhada da contrapartida oferecida.

Art. 10 – A apresentação dos projetos de construção com a utilização dos novos índices e características de uso e ocupação aprovados por lei específica conforme o art. 9º desta Lei Complementar, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso com a Prefeitura e esta, por intermédio da Secretaria de Obras e Meio Ambiente, através da Diretoria de Obras definindo as condições, prazos e garantias do cumprimento da contrapartida estabelecida.

Parágrafo único – O termo de compromisso deverá ser assinado no prazo de 07 (sete) dias após a publicação da lei específica, findo o qual a proposta aprovada perderá sua validade, sendo o processo arquivado.

Art. 11 – Somente poderá ser expedido Alvará para construção dos projetos aprovados por lei especifica, conforme o art. 9º desta Lei Complementar, se o Termo de Compromisso citado no art. 10 estiver sendo cumprido.

Parágrafo único – Ficará automaticamente suspenso o referido alvará para construção e a obra embargada, independentemente de notificação por parte da Prefeitura, caso o Termo de Compromisso venha a ser desrespeitado pelo interessado.

Art. 12 – A expedição da Carta de Habitação da Construção referente ao imóvel beneficiado com os novos índices ficará condicionada à apresentação de documento comprobatório do cumprimento total da contrapartida estipulada e à vistoria pela Prefeitura.

Parágrafo único – Observado o disposto no art. 1º e seu § 2º, considera-se cumprida a contrapartida:

I – com a conclusão:

a) da realização das obras de infra-estrutura urbana estabelecida;

b) da implantação dos equipamentos urbanos e/ou sociais estabelecidos;

c) da urbanização das favelas;

d) da construção de habitação de interesse social estabelecida;

e) das obras e serviços referentes à preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural;

II – com a matrícula no Registro de Imóveis da escritura de doação de terreno ou imóveis à municipalidade, quando for o caso;

III – com a aquisição do material de construção, quando for o caso, e

IV – com a celebração e o cumprimento do contrato de fornecimento de mão-de-obra.

Art. 13 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar onerarão as verbas orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 14 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 46, de 15 de julho de 1993.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 26 de maio de 1999.

MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal

PROC. 65/93