Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 417, DE 24 DE MAIO DE 2018.

"Dispõe sobre a compensação financeira para legalização de edificações irregulares em relação aos índices urbanísticos de taxa de ocupação, índice de aproveitamento e invasão de recuos obrigatórios, estabelecidos na Lei de Zoneamento do Município de Cabreúva e dá outras providências."

HENRIQUE MARTIN, Prefeito do Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER QUE, a Câmara do Município de Cabreúva aprova e ele Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. O Poder Executivo poderá legalizar edificações localizadas em Zona Urbana do Município, cujos índices urbanísticos de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo vigentes na Lei Complementar nº 288/2005 tenham sido ultrapassados, mediante contrapartida financeira.

§ 1º - Os requerimentos para atendimento do que dispõe essa Lei deverão ser instruídos conforme estabelece os artigos 8º e 13, contidos no novo Código de Obras e Edificações do Município de Cabreúva.

§ 2º - Esta Lei se aplica exclusivamente às edificações irregulares, entendendo-se como irregulares aquelas sem alvarás, concluídas anteriormente à aprovação da Lei Complementar nº 408/2018 ou cujas obras tenham atingido, pelo menos a etapa de cobertura ou concretagem da laje de forro.

§ 3º - As edificações irregulares deverão apresentar viabilidade técnica e condições de segurança, estabilidade, salubridade,

acessibilidade e habitabilidade, expressas em laudo por profissional habilitado que se responsabilizar pelas atividades técnicas pertinentes.

Art. 2º. A contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário desta Lei será fixada pelo Poder Executivo, aplicando-se a seguinte fórmula de cálculo:

$$CF = \frac{TOU}{TOP} \times \frac{IAU}{IAP} \times CUB \times ACI \times PCF \times R1 \times R2$$

Onde:
CF = compensação financeira;
TOU = taxa de ocupação utilizada, em percentual;
TOP = taxa de ocupação permitida, em percentual;
IAU = índice de aproveitamento utilizado;
IAP = índice de aproveitamento permitido;
CUB = custo unitário básico Sinduscon/SP, sem desoneração, tipo R8-N;
ACI = área construída irregularmente;
PCF = percentual de compensação financeira;
R1 = fator de correção em função do tempo em que for requerido (R1 <= 1);
R2 = fator de correção para o caso de edificações residenciais menores ou iguais a 70 m² (setenta metros quadrados), considerado para efeito desta Lei como "edificações de baixa renda", com (R2 <= 1).

§ 1º - Os percentuais de compensação financeira (PCF) corresponderão aos índices das Taxas de Ocupação estabelecidos na Lei Complementar nº 408/2018, específico a cada caso em razão da zona de uso em que estiver inserido.

§ 2º - Será aplicado o fator de correção "R1" no cálculo da compensação financeira, possibilitando a redução nos valores de compensação financeira, nos seguintes casos:

I. CF = 0 (Suprimido) quando a legalização for requerida até 31/12/2018;

II. R1 = 0,4 (quarenta por cento) quando for requerida entre 01/01/2019 e 30/06/2019;

III. R1 = 0,6 (sessenta por cento) quando for requerida entre 01/07/2019 a 31/12/2019.

§ 3° - Nas relações expressas na fórmula do cálculo levam-se em conta que os componentes:

$\frac{TOU}{TOP}$ e $\frac{IAU}{IAP}$ deverá ser sempre maior ou igual a 1.

§ 4° - No caso de moradias consideradas de "baixa renda" o fator R2 será aplicado na fórmula com percentual fixado em 20% (0,2).

Art. 3°. Quando as edificações a serem legalizadas por esta Lei fizerem parte de Condomínios, deverá ser apresentada Ata de Assembléia do Condomínio aprovando o requerimento para legalização, sem prejuízo no disposto nas exigências da Lei nº 4591/64.

Art. 4°. Quando o valor da Compensação financeira calculada for superior a R$ 500,00 (quinhentos reais) seu pagamento poderá ser parcelado, a critério do interessado, em até 18 vezes, aplicando-se atualização monetária em função do tempo, de acordo com o IGPM , e não podendo as parcelas serem inferiores a R$ 100,00 (cem reais).

§ 1° - Firmado o termo de compensação financeira pelo interessado e a forma de quitação, será expedida certidão do acordado, com validade temporal em conformidade com o parcelamento, ficando a aprovação final do projeto condicionada à quitação integral da compensação financeira.

§ 2° - O atraso no pagamento de qualquer parcela sujeitará os valores a acréscimo de multa de 2% (dois por cento) ao mês, ou fração.

§ 3° - O inadimplemento de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, implicará no arquivamento do processo, indeferindo-se a aprovação final, com a consequente perda de direito de regularização da obra nos moldes da presente Lei.

Art. 5°. A legalização e compensação financeira de que tratam a presente Lei, não elidem o pagamento pelo responsável ou interessado, das demais taxas, impostos, multas e emolumentos incidentes sobre a edificação, obra ou construção.

Art. 6°. Os valores arrecadados com a aplicação desta Lei deverão ser utilizados para atender, no que dispõe o Plano Diretor, às demandas do Município quanto a:

I. Criação de espaços de uso público e equipamentos urbanos;
II. Implantação de equipamentos urbanos, comunitários ou institucionais;
III. Incentivo a programas habitacionais de interesse social;
IV. Ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
V. Re-alocação de população removidas de moradias em situação de risco.

Art. 7°. Esta Lei terá vigência até 31 de dezembro de 2019.

Art. 8°. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREUVA, em 24 de maio de 2018.

HENRIQUE MARTIN
Prefeito

Publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município. Arquivada no Setor de Expediente da Prefeitura de Cabreúva, em 24 de maio de 2018.

IVONE CONCEIÇÃO MADRID AMBAR
Procuradora do Município de Cabreúva