

**CONSOLIDAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 551, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2005 E ALTERAÇÕES: LEI COMPLEMENTAR Nº 590, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2006.
ATUALIZADA ATÉ 02 DE JANEIRO DE 2007.**

DISCIPLINA A UTILIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA PRECONIZADOS PELA LEI FEDERAL Nº 10257, DE 10 DE JULHO DE 2001, INSTITUI A PROGRESSIVIDADE NA COBRANÇA DO IPTU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Na implementação da política urbana do Município de Santos, de acordo com o estabelecido nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, serão aplicados os instrumentos nela previstos e os disciplinados por esta lei complementar.

Art. 2º - Os instrumentos de política urbana referidos no artigo anterior objetivam promover:

- I** - oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- II** - ordenação e controle do uso do solo e da expansão urbana;
- III** - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação;
- IV** - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- V** - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano;
- VI** - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- VII** - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- VIII** - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- IX** - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- X** - constituição de reserva fundiária;

XI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Art 3º - Para fins de aplicação desta lei complementar, serão utilizados entre outros instrumentos:

- I-** plano plurianual;
- II-** plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana;
- III-** parcelamento do uso e ocupação do solo;
- IV-** zoneamento ambiental;
- V-** diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- VI-** gestão orçamentária participativa;
- VII-** planos, programas e projetos setoriais;
- VIII-** planos de desenvolvimento econômico e social;
- IX-** institutos tributários e financeiros:
 - a)** imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU progressivo no tempo;
 - b)** contribuição de melhoria;
 - c)** incentivos e benefícios fiscais e financeiros.
- X-** institutos jurídicos e políticos:
 - a)** desapropriação;
 - b)** servidão administrativa;
 - c)** limitações administrativas;
 - d)** tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
 - e)** instituição de unidades de conservação;
 - f)** instituição de zonas especiais de interesse social;
 - g)** concessão de direito real de uso;
 - h)** concessão de uso especial para fins de moradia;
 - i)** parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - j)** direito de preempção;
 - k)** direito de superfície;
 - l)** outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
 - m)** transferência do direito de construir;
 - n)** operações urbanas consorciadas;
 - o)** regularização fundiária;

p) referendo popular e plebiscito;

q) consórcio imobiliário;

XI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se segundo a legislação que lhes é própria, observadas as disposições específicas desta lei complementar.

§ 2º - Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos pelo Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil, por meio dos conselhos e comissões municipais.

Art. 4º - A implementação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado ocorrerá nas áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 – ZEIS – 1, ZEIS – 2 e ZEIS – 3 e em glebas urbanas delimitadas na planta objeto do Anexo I desta lei complementar.

Art. 5º - Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo qualitativo em relação aos padrões de salubridade estabelecidos pelo Decreto Estadual nº. 12.342, de 27 de setembro de 1978 (Código Sanitário Estadual);

II - que tenha no mínimo 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos, e que apresente uma ou mais das seguintes características:

a) uso não residencial:

1 - última licença municipal de funcionamento encerrada há mais de 5 (cinco) anos;

2 - corte de energia elétrica;

3 - corte ou supressão do fornecimento de água;

4 - estado de abandono, conforme Código de Posturas do Município.

b) uso residencial:

1 - corte de energia elétrica;

2 - corte ou supressão do fornecimento de água;

3 - estado de abandono, conforme Código de Posturas do Município.

III - cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior a 0,3 (três décimos).

§ 1º - Não se enquadram nas disposições deste artigo os imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas, alheias à vontade do proprietário, que inviabilizem atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 (três décimos).

§ 2º – Excetuam-se do disposto neste artigo, estacionamentos e pátios de contêineres com situação regular junto à Prefeitura.

Art. 6º - Os proprietários dos imóveis referidos no artigo anterior serão notificados pelo órgão competente do Poder Executivo para cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - Os proprietários notificados deverão protocolizar pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação, no prazo máximo de 1 (um) ano do recebimento da notificação.

§ 2º - O parcelamento ou edificação deverá ser iniciado no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 3º - A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei complementar, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 7º - Considera-se não utilizado o lote urbano cujo coeficiente de aproveitamento verificado seja igual a 0 (zero), desde que seja legalmente possível a utilização, situado nas áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 – ZEIS – 1, ZEIS – 2 e ZEIS – 3 ou em glebas urbanas delimitadas na planta objeto do Anexo I desta lei complementar.

Art. 8º - Considera-se não utilizada a unidade autônoma situada nas áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 – ZEIS – 1, ZEIS – 2 e ZEIS – 3 ou em glebas urbanas delimitadas na planta objeto do Anexo I desta lei complementar, em que ocorra um dos seguintes casos:

- I** - desocupada há mais de cinco anos, desde que seja legalmente possível a utilização;
- II** - obra paralisada.

§ 1º - Considera-se, para a medição do tempo a que se refere o inciso I deste artigo, unidade autônoma com a totalidade da área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos e que apresente uma ou mais das seguintes características:

I - uso não residencial:

- a)** última licença municipal de funcionamento encerrada há mais de 5 (cinco) anos;
- b)** corte de energia elétrica;
- c)** corte ou supressão do fornecimento de água;
- d)** estado de abandono, conforme Código de Posturas do Município.

II - uso residencial:

- a)** corte de energia elétrica;
- b)** corte ou supressão do fornecimento de água;
- c)** estado de abandono, conforme Código de Posturas do Município.

III - obra paralisada:

- a)** alvará de construção do respectivo imóvel expedido há mais de 5 (cinco) anos;

b) obra clandestina.

§ 2º - A comprovação da paralisação da obra dar-se-á de acordo com os procedimentos administrativos a cargo do órgão de fiscalização de obras particulares da municipalidade, disposto em legislação específica.

Art. 9º - O imóvel ou a edificação não utilizados deverão estar ocupados no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 10 - O descumprimento das condições e dos prazos previstos nos artigos anteriores implicará a incidência do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a aplicação das seguintes alíquotas:

I - imóvel construído:

a) 1,5% (um e meio por cento) no 1º (primeiro) ano;

b) 3,0% (três por cento) no 2º (segundo) ano;

c) 6,0% (seis por cento) no 3º (terceiro) ano;

d) 12,0% (doze por cento) no 4º (quarto) ano;

e) 15,0 % (quinze por cento) no 5º (quinto) ano.

II - imóvel não construído:

a) 3,0% (três por cento) no 1º (primeiro) ano;

b) 6,0% (seis por cento) no 2º (segundo) ano;

c) 9,0% (nove por cento) no 3º (terceiro) ano;

d) 12,0% (doze por cento) no 4º (quarto) ano;

e) 15,0 % (quinze por cento) no 5º (quinto) ano.

§ 1º – Alcançada alíquota máxima prevista na alínea “e” dos incisos I e II, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que seja cumprida a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no parágrafo 3º deste artigo.

§ 2º- É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas ao IPTU progressivo no tempo.

§ 3º - Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, na forma prevista na seção VI do capítulo II, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 11 – Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º – O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do solo urbano não edificado,

subutilizado ou não utilizado, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 2º – A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade do Poder Público municipal e deverá atender a uma das seguintes finalidades:

I – promover habitação de interesse social;

II – implantar equipamentos urbanos e comunitários em terrenos vazios;

III – melhorar a infra-estrutura urbana local.

§ 3º – O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras observado o disposto nos incisos I e II do parágrafo 2º do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 12 - Para os efeitos desta lei complementar, considera-se direito de preempção a preferência conferida ao Poder Público municipal para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Parágrafo Único - A renovação prevista no “caput” deste artigo ocorrerá por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 13 - O direito de preempção incidirá nos imóveis situados nas áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 – ZEIS – 1, ZEIS – 2 e ZEIS – 3 e em glebas urbanas delimitadas na planta objeto do Anexo I desta lei complementar, para as finalidades previstas no artigo 26, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 14 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo no prazo máximo de 30 (trinta) dias, conforme previsto no artigo 27, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º - A notificação mencionada no “caput” será anexada a proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida nos termos do “caput” e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no “caput”, sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor de base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 15 – A outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo definido em lei, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, será permitida em imóveis situados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana conforme planta objeto do Anexo VII da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, e em áreas onde sejam aplicadas Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 16 – A outorga onerosa do direito de construir até o coeficiente de aproveitamento máximo definido em lei, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, será permitida em ampliações de edificações utilizadas para usos desconformes disciplinados em legislação específica.

Art. 17 - O adicional de coeficiente de aproveitamento resultante da outorga onerosa do direito de construir será concedido nas seguintes condições:

I - para imóveis situados em nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana ou em áreas a serem aplicadas Operações Urbanas será concedido por lote e adicionado à área construída nele permitida, não poderá ultrapassar a 7,0 (sete) vezes a área do lote nas Zonas da Orla - ZO, Intermediária - ZI e Central II - ZCII, a 6,0 (seis) vezes a área do lote na Zona Noroeste I - ZNI e a 4,0 (quatro) vezes a área do lote na Zona dos Morros III- ZMIII, conforme planta objeto do Anexo VII da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998;

II - no caso de edificações utilizadas para usos desconformes, o adicional de coeficiente de aproveitamento resultante da outorga onerosa do direito de construir a ser concedido não poderá ultrapassar aos índices urbanísticos permitidos para o lote.

Art. 18 - O valor da contrapartida financeira, a ser exigida do beneficiário para a concessão da outorga onerosa do direito de construir, não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do valor da fração ideal do solo acrescido, para os imóveis referidos no artigo anterior.

§ 1º - Considera-se "fração ideal de solo acrescido" o terreno que deveria ser adquirido e anexado àquele objeto da proposta, para edificar a área construída solicitada, considerando-se o adicional de coeficiente de aproveitamento obtido com a outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º - O cálculo do valor da referida contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, em caso de imóvel localizado em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU, será efetuado a partir da seguinte fórmula:

$$C \geq \frac{Aa \times Vt \times 0,7}{Ca}$$

Ca

§ 3º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) C = contrapartida financeira exigida do beneficiário, expressa em moeda corrente nacional;

b) Aa = área adicional, expressa em m², resultante da diferença entre a área construída solicitada e a área construída permitida pela legislação vigente;

c) Vt = valor unitário atual de terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos em vigor;

d) Ca = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel;

e) 0,7 = percentual mínimo exigido como contrapartida financeira.

Art. 19 - A aprovação de projetos que exijam a outorga onerosa do direito de construir, com adicional de coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso com a Prefeitura, junto ao órgão competente, por meio do qual serão definidas as condições, o prazo e a garantia para o pagamento do valor devido a título de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único - O termo de compromisso deverá ser assinado no prazo de 30 (trinta) dias após a aprovação do projeto, findo o qual o alvará de aprovação perderá a sua validade e o processo será arquivado.

Art. 20 - A expedição da carta de habitação do imóvel para o qual foi concedida a outorga onerosa do direito de construir, com adicional coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à apresentação de documento comprobatório de quitação total do valor estipulado para contrapartida, a ser expedido pelo órgão competente para a arrecadação no Município.

Art. 21 - O valor da contrapartida financeira relativo a outorga onerosa do direito de construir, com adicional coeficiente de aproveitamento, poderá ser quitado com a apresentação de uma ou mais certidões de transferência de direito de construir, para imóvel localizado em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU, ou em operação urbana consorciada.

§ 1º - O valor total das certidões de transferência de direito de construir deverá ser equivalente ao valor da contrapartida financeira calculada conforme artigo 21 desta lei complementar.

§ 2º - Será admitido o estabelecimento de duas formas de pagamento no termo de compromisso a que se refere o artigo 22 desta lei complementar.

Art. 22 – Os recursos e bens auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e a alteração de uso do solo serão aplicados com as finalidades previstas nestes incisos:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único - Em caso de imóveis localizados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU, os recursos da contrapartida financeira obtida com a outorga onerosa do direito de construir deverão ser destinados 50% (cinquenta por cento) ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular - FINCOHAP e os 50% (cinquenta por cento) restantes ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, a ser criado por lei específica.

Art. 22-A - A outorga onerosa do direito de alteração de uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, será permitida nos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES – criados pelo artigo 80 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, nos quais aquela lei complementar assim o permitir e para as categorias de uso nela previstas.

Art. 22-B - O valor da contrapartida financeira, a ser exigida do beneficiário para a concessão da outorga onerosa do direito de alteração de uso de solo para as categorias estabelecidas pelo artigo 83 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, será calculado, com base na área total do lote para cada operação de alteração de uso, por meio das seguintes fórmulas:

I – Contrapartida do tipo I: aquela empregada em casos com finalidade de desenvolvimento urbano pelo uso residencial, nos termos do disposto pela Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998:

$$C = A \times Vt$$

II – Contrapartida do tipo II: aquela empregada em casos com finalidade de desenvolvimento econômico e social pelo uso de flats, nos termos do disposto pela Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998:

$$C = A \times Vt \times 0,80$$

III – Contrapartida do tipo III: aquela empregada em casos com finalidade de desenvolvimento econômico e social pelo uso de hotéis, nos termos do disposto pela Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998:

$$C = A \times Vt \times 0,60$$

Parágrafo Único – Nas fórmulas previstas nos incisos deste artigo, consideram-se:

I – C = contrapartida financeira a ser exigida do beneficiário, expressa em moeda corrente nacional;

II – A = área total do lote;

III – Vt = valor unitário do terreno, expresso em moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos em vigor.

Art. 23 – No caso de substituição de edificações em desaprumo localizadas na Zona da Orla – ZO, a nova edificação terá direito ao adicional de coeficiente de aproveitamento decorrente de outorga não onerosa do direito de construir, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 45, da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998.

Art. 24 – O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida:

I - ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do “caput”;

II - como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental.

§ 2º - O direito de construir somente poderá ser transferido para imóveis situados em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana, conforme planta objeto do Anexo VII da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, ou para áreas de operações urbanas consorciadas.

§ 3º - Os proprietários de imóveis gravados com níveis de proteção 1 e 2, situados em Corredores de Proteção Cultural, conforme planta objeto do Anexo VII da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, e os imóveis tombados ou gravados com níveis de proteção 1 e 2 em suas respectivas áreas envoltórias, em qualquer área do município poderão requerer a transferência do direito de construir, desde que efetivamente preservados, cabendo a unidade competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA, a aprovação, a fiscalização e a emissão de certidão de restauração do imóvel.

§ 4º - Os proprietários de imóveis gravados com nível de proteção 3, situados em Corredores de Proteção Cultural poderão requerer a transferência do direito de construir, desde que possuam a carta de habitação referente à edificação construída em lote vago, cujo pedido de aprovação de projeto tenha sido feito na vigência da Lei Complementar nº. 312, de 23 de novembro de 1998.

Art. 25 – A transferência do direito de construir deverá atender as seguintes disposições:

I – o direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis;

II – o direito de construir fica vinculado ao imóvel receptor, vedada nova transferência;

III – a demolição, destruição ou má conservação de imóvel gravado com níveis de proteção 1 ou 2 extingue o direito a transferência, sem prejuízos das penalidades previstas na Lei nº. 753, de 8 de julho de 1991.

Art. 26 – A transferência do direito de construir será efetuada mediante autorização e fiscalização do Poder Executivo, ouvidos os órgãos competentes da Prefeitura, mediante:

I – a expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário;

II – a expedição de autorização para utilização do potencial transferível, previamente à emissão de alvará de aprovação, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação.

§ 1º - A certidão de transferência que trata o inciso I deste artigo será válida enquanto não houver alteração da zona de uso onde o imóvel estiver localizado.

§ 2º - A expedição da autorização a que se refere o inciso II deste artigo ficará condicionada a apresentação da certidão de transferência e da escritura pública de cessão do direito de construir, averbada no registro de imóveis.

§ 3º - Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem direito de construir transferido deverá ser apresentada a autorização de que trata o inciso II deste artigo.

§ 4º - O Poder Executivo deve manter registro das transferências do direito de construir ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Art. 27 – O proprietário de imóvel interessado na transferência do direito de construir deverá requerer a expedição da certidão de que trata o inciso I do artigo 29, através de petição endereçada ao Prefeito Municipal, contendo:

I – nome e endereço do proprietário;

II – endereço do imóvel;

III – certidão de propriedade do imóvel devidamente atualizada;

IV – cópia reprográfica do aviso de lançamento do IPTU do imóvel;

V – certidão de área total construída, expedida pela Prefeitura;

VI – planta aprovada do imóvel.

Parágrafo Único - Em caso de imóvel gravado com Níveis de Proteção 1 e 2, deverá ser apresentada também certidão de preservação do imóvel a ser expedida pelo órgão competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos-CONDEPASA.

Art. 28 – A transferência do direito de construir será no máximo igual à “Fração de Solo Potencial”.

§ 1º - Considera-se “Fração de Solo Potencial” a fração do terreno proporcional ao seu potencial construtivo.

§ 2º - O cálculo da área objeto da transferência do direito de construir será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Atdc} = \frac{\text{Cat} \times \text{Att} - \text{Act}}{\text{Cat}}$$

§ 3º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) Atdc = área objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;

b) Cat = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir;

c) Att = área do terreno do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados;

d) Act = área construída do terreno do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados.

§ 4º - Para aplicação da transferência do direito de construir em imóvel localizado em Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana, será utilizada a seguinte fórmula:

$$\text{Acr} = \text{Atdc} \times \text{Car}$$

§ 5º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) Atdc = área objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;

b) Car = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para zona de uso onde se situa o imóvel que receberá a transferência do direito de construir;

c) Acr = área adicional de construção a ser transferida para o imóvel que a receberá, adicionada à área construída permitida pelo coeficiente de aproveitamento permitido para a zona de uso, observado o limite estabelecido para o CDRU no qual estiver situado.

Art. 29 – O requerimento para expedição da autorização de que trata o inciso II, do artigo 29, desta lei complementar, será obrigatoriamente endereçado ao Prefeito Municipal e conterá:

I - endereço do imóvel;

II - nome e endereço do proprietário;

III - título de propriedade, devidamente registrado;

IV – fotocópia das folhas de carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

V - certidão de área total construída, expedida pela Prefeitura;

VI - planta do imóvel.

Parágrafo Único - Em caso de imóvel gravado com Níveis de Proteção 1 e 2, deverá ser apresentada também certidão de preservação do imóvel, a ser expedida pela unidade competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

Art. 30 – As operações urbanas consorciadas poderão ocorrer nas áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 – ZEIS - 1, ZEIS - 2 e ZEIS - 3, nas áreas definidas pelos bairros da Alemoa, Valongo, Centro, Paquetá, Vila Nova, Vila Mathias, glebas urbanas e Áreas de Proteção Cultural – A. P. C., delimitadas na planta objeto do Anexo I desta lei complementar.

§ 1º - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 31 - Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 33 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII – fixação de prazos para viabilização da operação urbana.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o “caput”, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 32 - A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 33 - Poderá ser outorgada concessão de direito real de uso nos termos da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e aplicar-se-á a terrenos públicos para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou utilização de interesse social.

Art. 34 – Poderá ser concedido o direito real de uso aos ocupantes de imóvel em área urbana, de propriedade do Município, de suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, definidas como prioritárias para este fim, não urbanizadas ou edificadas anteriormente à ocupação, que aí tenham estabelecido moradia, que não sejam proprietários de outro imóvel e que comprovem baixa renda, mediante o preenchimento, pelos mesmos, das seguintes condições:

I - utilização da área, desde o início de sua posse, para residência própria ou de sua família, por cinco anos até a data de publicação desta lei complementar, ininterruptamente e sem oposição;

II - utilização do espaço ocupado, por indivíduo, ou unidade familiar, não superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - comprovação de renda e de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural.

§ 1º - Considera-se baixa renda para os fins previstos no “caput”, a unidade familiar que tenha renda mensal familiar não superior a 12 (doze) salários mínimos.

§ 2º - A concessão de direito real de uso, de que trata esta lei complementar, será precedida de desafetação, quando necessário, outorgada de forma onerosa, mediante avaliação prévia e contrato, dispensada a licitação por tratar-se de matéria de relevante interesse social.

§ 3º - Após o devido cadastro sócio econômico dos ocupantes, o preço pela ocupação será definido em decreto, pelo Poder Executivo.

§ 4º - O contrato deverá ser efetuado mediante escritura pública e registrado no cartório de registro de imóveis e sua extinção, averbada.

§ 5º - A concessão será conferida ao homem ou a mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 6º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 35 – A concessão de direito real de uso aplicar-se-á somente a classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município, de suas autarquias, fundações e sociedades de economia mista, não sendo passíveis de outorga:

I - áreas localizadas no topo de morro, exceto as situadas em Zonas Especiais de Interesse Social do tipo I, e áreas de preservação permanente;

II - áreas cujas características geológicas e topográficas tornam-nas inaptas ao uso residencial;

III - áreas cuja utilização para moradia impeçam o pleno uso de locais públicos ou que já tenham sido objeto de investimentos de recursos públicos de infra-estrutura, tais como, vias, praças, equipamentos sociais e edifícios públicos com construções iniciadas;

IV - áreas já comprometidas pelo Município, suas autarquias, empresas públicas ou sociedades de economia mista;

V - áreas urbanizadas ou edificadas antes da ocupação.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta lei complementar, consideram-se áreas urbanizadas ou edificadas, respectivamente:

a) aquelas que tenham acesso à via pública com a sua divisão em lotes residenciais, unifamiliares ou as áreas privativas condominiais;

b) aquelas em que existam edificações cuja área de projeção no solo corresponda a um percentual da área total igual ou maior do que 20% para taxa de ocupação aplicável no caso.

Art. 36 – O direito real de uso poderá ser conferido de forma individualizada ou coletiva, pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogável sempre que necessário.

§ 1º - Na concessão do direito real de uso de forma coletiva, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que

cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 2º - A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250 m².

Art. 37 – A concessão de direito real de uso resolver-se-á, antes de seu termo, em favor da Administração Municipal, se o beneficiário inadimplir o preço, emitir declaração inverídica, transferir, transmitir, ceder o imóvel a terceiros, a qualquer título, der destinação diversa de moradia, utilizar ou construir em desacordo com a legislação municipal ou tornar-se proprietário de imóvel, sem que ao beneficiário assista direito à indenização por benfeitorias de qualquer espécie.

Parágrafo Único - Nas situações previstas no “caput”, ou em caso de desuso, abandono e renúncia do beneficiário, à Administração Municipal fica reservado o direito de decidir sobre nova concessão, nos termos desta lei complementar.

Art. 38 – No caso de morte do titular do direito real de uso será respeitada a ordem de vocação hereditária para fins de outorga de nova concessão aos sucessores mediante apresentação de alvará judicial.

Parágrafo Único - Não havendo sucessores, o bem objeto da concessão retornará ao Município.

Art. 39 - Os critérios para definição das áreas prioritárias para concessão do direito real de uso respeitarão os seguintes requisitos:

I - grau de organização da comunidade;

II - número de pessoas beneficiadas;

III - trabalhos de regularização fundiária ou urbanística em andamento no Município;

IV - viabilidade técnica, topográfica e ambiental;

V - grau de infra-estrutura instalada;

VI - existência de processo administrativo solicitando a concessão do direito real de uso;

VII - encaminhamento de requerimento coletivo por associações de moradores.

Art. 40 – Fica autorizado o Poder Executivo a elaborar planos de urbanização específicos para as áreas objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 41 - Esta lei complementar entra em vigor na data de publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente os artigos 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 e 92 e os parágrafos 1º e 3º, do artigo 72, da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 27 de dezembro de 2005.

JOÃO PAULO TAVARES PAPA
Prefeito Municipal