



***Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP***  
*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
***Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000***  
***CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94***



# ***LEI DOS INSTRUMENTOS***



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**  
*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



## SUMÁRIO

---

<b>CAPÍTULO I</b> <b>ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II</b> <b>PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO III</b> <b>DIREITO DE PREEMPÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO IV</b> <b>OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO V</b> <b>OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VI</b> <b>TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VII</b> <b>DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>19</b>



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



**LEI COMPLEMENTAR Nº 004, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2009**

**“Dispõe sobre os Instrumentos da Política Urbana no Município de Santa Rita do Passa Quatro”.**

**DR.AGENOR MAURO ZORZI**, Prefeito Municipal da Estância de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta lei complementar estabelece critérios para aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, nos termos dos art. 4º da Lei Federal nº 10.257 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e nos termos do art.121 da Lei do Plano Diretor do Município de Santa Rita do Passa Quatro.

**Art. 2º.** Os seguintes Instrumentos da Política Urbana poderão ser aplicados no Município de Santa Rita do Passa Quatro, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social sem prejuízo de outros previstos em legislação municipal, estadual ou federal:

- I – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III – Direito de Preempção;
- IV – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V – Operações Urbanas Consorciadas;
- VI – Transferência do Direito de Construir;

**Parágrafo único.** Se assim exigir o interesse público, por proposta do órgão Municipal de Planejamento ao Executivo Municipal, poderão ser adotados outros Instrumentos de Política Urbana.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



**Art. 3º.** A aplicação dos instrumentos de política urbana terá como objetivos:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – a proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e ambiental do Município;

III – a desapropriação parcial ou total de imóveis necessários à adequação do sistema viário básico;

IV – a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

V – a criação de espaços de uso público;

VI – a implantação de programas habitacionais de interesse social;

VII – o aproveitamento de imóveis subutilizados por limitações urbanísticas;

VIII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência.

**§ 1º** Constitui o Patrimônio Cultural, Histórico, Natural e Ambiental do Município de Santa Rita do Passa Quatro o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, cultural, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

I - unidades de interesse de preservação - UIP;

II - unidades de conservação - UC;

III- bosques, praças e parques.

**§ 2º** Será admitida operações urbanas consorciadas, mediante convênios ou consórcios entre Santa Rita do Passa Quatro e os municípios limítrofes, como forma de assegurar as condições ambientais adequadas à proteção e preservação dos mananciais, em especial do Rio Mogi-Guaçu.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



**Art. 4º.** Na aplicação dos Instrumentos de Política Urbana de que trata o art. 2º desta lei complementar, será permitida a alteração dos índices urbanísticos, bem como de usos e de porte não previstos na Legislação de Zoneamento e Uso do Solo, mediante contrapartida do setor privado:

I - na execução de obras e serviços;

II - nas construções e concessão de terrenos para programas de habitação de interesse social;

III - na concessão de áreas necessárias à preservação do patrimônio natural e ambiental;

IV - na preservação do patrimônio histórico e cultural;

V - na alocação de recursos financeiros.

**Art. 5º.** Os instrumentos de política urbana que demandem dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

## **CAPÍTULO I**

### **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 6º.** Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao seu entorno imediato, ao meio ambiente, sistema viário ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

**Art. 7º.** Os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV – para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, serão os seguintes:

I – edificações residenciais com área computável superior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados);

II – edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

III – conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos);



***Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP***

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



IV – parcelamentos do solo com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

V – cemitérios e crematórios;

VI – exploração mineral.

**Art. 8º.** O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo, os seguintes itens:

I – descrição detalhada do empreendimento;

II – delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade, considerando entre outros aspectos:

a) o adensamento populacional;

b) equipamentos urbanos e comunitários;

c) uso e ocupação do solo;

d) valorização imobiliária;

e) geração de tráfego e demanda por transporte público;

f) ventilação e iluminação;

g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

h) descrição detalhada das condições ambientais

III – identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, se for o caso;

IV – medidas de controle ambiental, mitigadora ou compensatória adotadas nas diversas fases, para os impactos citados no inciso anterior, indicando as responsabilidades pela implantação das mesmas.

§ 1º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou do Estudo de Impacto Ambiental, o Poder Público, representado pelo Órgão Municipal de Planejamento, avaliará o mesmo conjuntamente aos projetos pertinentes, e estabelecerá quaisquer exigências que se façam necessárias para minimizar,



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 2º Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar num periódico local de grande circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

§ 3º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 9º. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

**CAPÍTULO II  
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 10. Nos termos fixados em lei específica, o Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, de:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – imposto predial e territorial progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§ 1º A aplicação dos mecanismos previstos no “caput” deste artigo, incisos I a III, se dará em áreas em que haja predominância de condições favoráveis de infra-estrutura, topografia e qualidade ambiental para o adensamento.

§ 2º Independentemente do imposto predial e territorial progressivo no tempo, o Município poderá aplicar alíquotas progressivas ao IPTU em razão do valor, localização e uso do imóvel, conforme o art. 156, § 1º, da Constituição Federal.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



**Art. 11.** São áreas passíveis de parcelamento e edificação compulsórios, e de aplicação dos demais mecanismos previstos nos incisos II e III, do *caput* do artigo anterior, mediante notificação do Poder Executivo e nos termos dos arts. 5º à 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados na área urbana, excetuando-se:

I – imóveis integrantes das Áreas de Proteção Ambiental;

II – áreas de Parques de Conservação, de Lazer e Lineares, de Bosques de Lazer e de Conservação, de Reservas Biológicas e as Unidades de Conservação Específicas;

III – imóveis com Bosques Nativos Relevantes, onde o índice de cobertura florestal seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel;

IV – imóveis com Áreas de Preservação Permanente, conforme o estabelecido no Código Florestal Brasileiro, onde o índice de comprometimento dessas áreas seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel.

§ 1º Considera-se não edificado o lote ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero.

§ 2º Considera-se subutilizado, o lote ou gleba edificados, nas seguintes condições:

a) situados em zona central e zona especial de corredor diversificado, áreas com predominância de ocupação residencial e áreas de ocupação mista que contenham edificação cuja área construída represente um coeficiente de aproveitamento inferior a 5% (cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento previsto na legislação de uso e ocupação do solo;

b) situados em áreas no Setor Especial das Vias Coletoras, e que contenham edificação de uso não residencial, cuja área destinada ao desenvolvimento da atividade seja inferior a 1/3 (um terço) da área do terreno, aí compreendidas áreas edificadas e não edificadas necessárias à complementação da atividade;

c) imóveis com edificações paralisadas ou em ruínas situados em qualquer área.

§ 3º Conforme determinado em legislação específica, são exceções ao indicado no parágrafo anterior: os i imóveis que necessitem de áreas





**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



construídas menores para o desenvolvimento de atividades econômicas e os imóveis localizados na ZRU (Zona rural) com utilização de agropecuária, com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas municipais de abastecimento alimentar, devidamente registrado nos órgãos competentes.

§ 4º Imóveis com Bosques Nativos Relevantes ou Áreas de Preservação Permanente estabelecidas no Código Florestal Brasileiro, onde o índice de comprometimento dessas áreas seja inferior a 50% (cinquenta por cento), mas que incidam outras limitações administrativas que prejudiquem sua adequada ocupação, nos termos da Lei de Zoneamento e Uso do Solo, também poderão ser excetuados no previsto no “caput” deste artigo.

§ 5º Para efeito desta lei, considera-se coeficiente de aproveitamento a relação entre a área computável e a área do terreno.

**Art. 12.** A instituição de critérios para as edificações não utilizadas, para as quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, sob pena de sujeitar-se ao imposto predial progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, será objeto de lei específica.

**Parágrafo único.** A lei específica que trata este artigo poderá determinar a aplicação dos critérios diferenciados por zonas, ou partes de zonas de uso, conforme o interesse público de dinamizar a ocupação de determinados trechos da Cidade.

**Art. 13.** O Poder Executivo promoverá a notificação dos proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, intimando-os a dar o aproveitamento adequado para os respectivos imóveis, de acordo com lei específica, que determinará as condições e prazos para implementação da referida obrigação, atendido o disposto nos arts. 9 e 10.

§ 1º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 3º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 4º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 5º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

### CAPÍTULO III

#### DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 14.** O Município, por meio do Direito de Preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

I – regularização fundiária;

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

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da ocupação 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;



***Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP***

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
**Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000**  
**CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94**



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

**Art. 15.** As áreas em que incidirão o Direito de Preempção estão contidas no mapa anexo a esta lei.

**§ 1º** Os prazos de vigências e as finalidades para as quais os imóveis se destinarão serão fixados em lei específica e serão superiores a 5(cinco) anos, renováveis a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

**§ 2º** O Direito de Preempção fica assegurado ao Município, durante a vigência do prazo fixado pela lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

**Art. 16.** Tanto o Município quanto os particulares deverão observar as disposições do art. 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Junho de 2001, e as estabelecidas em legislação municipal específica.

**Art. 17.** Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, o organismo competente da administração municipal, a ser definido dependendo da finalidade pela qual o imóvel está preempto, deverá ser consultado no caso de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

**Art. 18.** O proprietário poderá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

**§ 1º** A notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará 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 da 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 trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



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

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**CAPÍTULO IV  
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 19.** A outorga onerosa do direito de construir, também denominado solo criado, é a concessão emitida pelo Município, para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos ou alteração de uso, e porte, mediante contrapartida financeira do setor privado, em áreas dotadas de infraestrutura.

**Art. 20.** A outorga onerosa do direito de construir propicia maior adensamento de áreas já dotadas de infra-estrutura, sendo que os seus recursos serão aplicados para as seguintes finalidades:

- I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária;
- II – ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- III – criação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 21.** As zonas onde a outorga onerosa do direito de construir poderá ser exercida são as indicadas no mapa anexo.

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir também poderá ser aplicada nos lotes com testadas para as vias coletoras e de penetração e para a regularização de edificações, desde que garantidas as condições de habitabilidade e de qualidade ambiental, conforme estabelecido em lei específica.

**Art. 22.** Os acréscimos máximos ao coeficiente de aproveitamento e as alturas das edificações indicado na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, pela outorga onerosa, serão proporcionais à infra-estrutura existente, conforme o indicado abaixo:



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



- I - Zona Central – ZC: coeficiente de aproveitamento até 2 (dois) e número de pavimentos até 2 (dois);
- II - Setor Especial do Sistema Viário Básico - Vias Coletoras: coeficiente de aproveitamento até mais 1 (um) e número de pavimentos até 1 (um);
- III - Setor Especial do Sistema Viário Básico - Vias de Penetração: coeficiente de aproveitamento até mais 1 (um) e número de pavimentos até 1 (um);
- IV - Zona de Comércio e Serviço: coeficiente de aproveitamento até 1 (um) e número de pavimentos até 4 (quatro).

§ 1º Deverão ser respeitados as divisões de zonas, de acordo com o suporte natural, infra-estrutura, densidade, uso e ocupação do solo.

§ 2º Para os terrenos com testada para eixos viários principais, legislação específica poderá indicar acréscimos máximos de até 01 (um) coeficiente, pela outorga onerosa do direito de construir, aos coeficientes de aproveitamento indicados na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 23.** A outorga onerosa do direito de construir será regulamentada em lei específica, que determinará de acordo com a divisão das zonas e a infra-estrutura implantada as fórmulas de cálculo, a contrapartida, os casos passíveis da isenção de contrapartida e condições relativas à aplicação deste instrumento.

**Art. 24.** Nas operações urbanas consorciadas, a utilização da outorga onerosa do direito de construir será definida em lei específica, bem como os parâmetros máximos e mínimos de coeficiente e altura em cada intervenção.

## **CAPÍTULO V OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 25.** A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, 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, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o sistema de transporte coletivo, implantando programas de melhorias de infra-estrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

§ 1º Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de



***Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP***

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
**Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000**  
**CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94**



10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e o previsto no Plano Diretor.

§ 2º Caberá ao Órgão de Planejamento da Prefeitura de Santa Rita do Passa Quatro coordenação, acompanhamento e monitoramento de todo projeto de operação urbana consorciada.

§ 3º A operação urbana consorciada pode ser proposta pelo Executivo, ou por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

§ 4º No caso de operação urbana consorciada de iniciativa da municipalidade, o Poder Público, poderá, mediante chamamento em edital, definir a proposta que melhor atenda ao interesse público.

§ 5º No caso de operação urbana consorciada proposta pela comunidade, o interesse público da operação será avaliado pela Assessoria de Planejamento da Prefeitura de Santa Rita do Passa Quatro, ouvido o Conselho de Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social.

**Art. 26.** Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – revitalização da área ocupada pelo Centro de Atenção Integral a Saúde;

II - estruturação e ampliação do Distrito Industrial;

III - ampliação e melhoria do cemitério municipal;

IV - estruturação do setor hoteleiro no Município de Santa Rita do Passa Quatro;

V - revitalização e manutenção do centro histórico municipal (entorno da Igreja Matriz);

VI - melhoria da infra-estrutura das propriedades pluriativas na área rural.

**Art. 27.** Nas operações urbanas consorciadas, a utilização da outorga onerosa do direito de construir será definida em lei específica, bem como os parâmetros máximos e mínimos de coeficiente e altura em cada intervenção.

**Art. 28.** 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;



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



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. 32 da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 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. 29.** 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.

## **CAPÍTULO VI TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 30.** A transferência do direito de construir, também denominada transferência de potencial construtivo, é a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano, privado ou público, para edificar



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, para a finalidade de promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico cultural, natural e ambiental.

**Art. 31.** Constitui o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município de Santa Rita do Passa Quatro o conjunto de bens existentes em seu território, de domínios públicos ou privados, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

- I – Zona Especial de Preservação Histórica - ZEPH;
- II – Unidades de Conservação - UC;
- III – Unidades de Interesse de Preservação - UIP.

**§ 1º** Para efeitos desta lei são consideradas Unidades de Conservação:

- I - Deserto do Alemão
- II - Parque Turístico Municipal;
- III - Praças e Bosques Municipais;
- IV - Usina Hidrelétrica São Valentim;
- V - Centro de Atenção Integral à Saúde
- VI - Cachoeira Três Quedas;
- VII - Morro do Cristo;
- VIII - Jardim do Lago;
- IX - Museu;
- X - Represa Seca;
- XI - Represa do Passa Quatro.

**§ 2º** Para efeitos desta lei serão consideradas Unidades de Interesse de Preservação os imóveis que discriminados através de decreto expedido pelo Executivo Municipal, após realização de estudo técnico específico, o qual apurará a listagem de UIPs e UC.





**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



§ 3º O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, por limitações relativas à preservação do patrimônio histórico, ambiental ou cultural, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial construtivo deste imóvel, para as seguintes zonas:

- I - Zona Central - ZC;
- II - Zona de Comércio e Serviço - ZCS;
- II - Zona de Uso Misto - ZM;
- III - Setor Especial Medicinal.

§ 4º O mesmo benefício poderá ser concedido ao proprietário que doar ao Município o seu imóvel, ou parte dele, para os para os fins previstos nos incisos I a V do “caput” deste artigo.

**Art. 32.** O potencial construtivo de um lote é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

**PC = CA x A , onde:**

PC - Potencial Construtivo.

CA - Coeficiente de Aproveitamento do lote, permitido na zona aonde se localiza o lote cedente, conforme Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

A - Área total do terreno cedente.

**Art. 33.** O lote cedente possuirá um potencial construtivo transferível, determinado em metros quadrados de área computável e será calculado segundo a aplicação da seguinte fórmula:

**PCt = PCc x Vc x Cr , onde:**

**Vr    Cv**

PCt - Potencial Construtivo Transferível.

PCc - Potencial Construtivo do imóvel que cede ou que vai ser transferido.

Vc - Valor do metro quadrado de lote que cede o potencial construtivo.

Vr - Valor do metro quadrado de lote que recebe o potencial construtivo para o qual será transferido.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



- Cc** - Coeficiente de Aproveitamento do lote, correspondente à zona onde está localizado o lote que cede o potencial construtivo, definido pela Lei de Zoneamento e Uso do Solo.
- Cr** - Coeficiente de Aproveitamento do lote, correspondente à zona onde está localizado o lote que recebe o potencial construtivo, definido pela Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

**Parágrafo único.** O valor do metro quadrado do lote que cede e do que recebe o potencial construtivo, será avaliado com base nos critérios e procedimentos de avaliação utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.

**Art.33.** A efetivação da transferência de potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial, após ouvido o Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social e outros órgãos competentes, expedida pelo Órgão Municipal de Obras, através da expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, previamente à emissão de alvará de construção, na qual deverá constar a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta lei e dos demais diplomas legais.

**Art. 34.** Deverá ser averbada a transferência do potencial construtivo, no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do imóvel que recebe o potencial construtivo.

**§1º** Para o lote que cede o potencial construtivo, a averbação deverá conter o teor do “caput” deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação se for o caso.

**§2º** A transferência do direito de construir ou transferência de potencial construtivo também poderá ser aplicada nos lotes com testadas para os eixos viários principais e para a regularização de edificações, desde que garantidas as condições de habitabilidade e de qualidade ambiental, conforme estabelecido em lei específica.

**Art. 35.** Os acréscimos máximos ao coeficiente de aproveitamento indicado na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, pela transferência de potencial construtivo, serão proporcionais à infra-estrutura existente, conforme o indicado abaixo:

- a) Zona Central – ZC: coeficiente de aproveitamento até 2 (dois) e número de pavimentos até 2 (dois);
- b) Zona de Comércio e Serviço - ZCS: coeficiente de aproveitamento até mais 1(um) e número de pavimentos até 2 (dois);



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP**

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000  
CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94



- c) Zona de Uso Misto – ZM –: coeficiente de aproveitamento até 1 (um) e número de pavimentos até 1 (um);
- d) Setor Especial Medicinal: coeficiente de aproveitamento até 1 (um) e número de pavimentos até 4 (quatro).

§ 1º Deverão ser respeitadas as divisões das zonas, estabelecidas na Lei do Plano Diretor, de acordo com o suporte natural, infra-estrutura, densidade, uso e ocupação do solo.

§ 2º Para os terrenos com testada para eixos viários principais, constantes do mapa anexo da Lei do Sistema Viário, legislação específica poderá indicar acréscimos máximos de até 1 (um) coeficiente, pela transferência de potencial construtivo, aos coeficientes de aproveitamento indicados na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 36.** Serão objetos de regulamentação em lei específica, entre outras:

- I – os casos passíveis de renovação de potencial;
- II – as condições de averbação em registro de Imóveis.

## CAPÍTULO VII

### DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 37.** Nas operações urbanas consorciadas, a utilização da transferência do direito de construir, bem como os parâmetros máximos e mínimos de coeficiente e altura em cada intervenção, serão definidos em lei específica.

**Art. 38.** Novas áreas de aplicabilidade dos instrumentos serão delimitadas através de decreto do executivo, de conformidade com a política de desenvolvimento municipal, através de proposta oriunda do Órgão Secretaria Municipal de Planejamento, aprovado pelo Conselho de Planejamento Municipal.

**Art. 39.** A aplicação dos Instrumentos de Política Urbana, relacionados nos incisos I a VI, do art. 2º desta lei, será constantemente monitorada pelo Órgão de Planejamento da Prefeitura de Santa Rita do Passa Quatro, ficando o Poder Executivo autorizado, com base nos dados resultantes desse monitoramento, a rever a regulamentação dos parâmetros de uso e ocupação do solo instituído por esses Instrumentos, e a suprimir ou



***Prefeitura Municipal da Estância Climática de  
Santa Rita do Passa Quatro – SP***

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá, o músico que encantou além das terras do jequitibá”*  
**Rua Victor Meirelles, 89 – Fone: (0xx) 19 3582-9000**  
**CEP 13.670-000 - CNPJ 45.749.819/0001-94**



acrescentar zonas e setores para a sua aplicação.

**Art. 40.** As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 41.** Esta lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir da data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância de Santa Rita do Passa Quatro, 18 de dezembro de 2.009.

**DR.AGENOR MAURO ZORZI  
PREFEITO MUNICIPAL**

Publicada nesta Prefeitura Municipal, aos 18 de dezembro de 2009.

**JOSÉ LUIZ MODA  
CHEFE DE GABINETE**