

Ofício n.º 123/SEMGO/2023

Ao Excelentíssimo Senhor,

DAVID RIBEIRO DA SILVA

DD. Presidente da Câmara Municipal de Itaquaquecetuba.

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente, para encaminhar a Vossa Excelência o incluso Projeto de Lei Complementar, que **“Altera a Lei Complementar Municipal n.º 156, de 10 de julho de 2008 e dá outras providências”**, subscrito pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal.

Sem mais, aproveito a oportunidade para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

Itaquaquecetuba, 17 de março de 2023.

Hugo Santos
Secretário Adjunto de Governo

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Elza Yuko Nishio
Oficial Administrativo

Elza
21/03/2023

De acordo.

Providencie-se.

Itaquaquecetuba, data supra.

Eduardo Boigues Queroz
Prefeito Municipal

Secretaria Municipal de Governo

Endereço: Avenida Vereador João Fernandes da Silva, 283, CEP 08576-000, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba/SP.

E-mail: governo@itaquaquetuba.sp.gov.br

Telefone: (11) 4753-7005



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

MENSAGEM

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,

Senhora Vereadora,

Senhores Vereadores.

Tenho a honra de encaminhar a Vossas Excelências o incluso projeto de lei que tem por ementa:

Altera a Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008 e dá outras providências.

A iniciativa tem por escopo possibilitar uma melhor regulamentação no que se refere às contrapartidas e que contemple regras quanto ao uso e ocupação do solo.

Diante disso, mostra-se relevante que vossas excelências analisem e aprovem, o quanto antes, referido projeto de lei.

São estes os motivos, excelentíssima Vereadora, excelentíssimos Vereadores, pelos quais rogo-lhes ligeira apreciação e aprovação.

Contando com o costumeiro empenho, cumprimento-os.

Itaquaquecetuba, 17 de março de 2023.


EDUARDO BOIGUES QUEROZ
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 377, DE 21 DE maio DE 2023.

Altera a Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008 e dá outras providências.

EDUARDO BOIGUES QUEROZ, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, na forma do disposto no Capítulo V, Artigo 43, inciso II, da Lei Orgânica do Município, de 03 de abril de 1.990, em conformidade com o Processo Administrativo nº 3289/2021, faz saber que a Câmara Municipal decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. O §4º, do artigo 4º da Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008 fica acrescido do inciso IV, com a seguinte redação:

“Art. 4º...

(...)

§4º ...

(...)

IV - Se a análise pela comissão permanente do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV constatar impactos negativos na vizinhança, tais impactos deverão ser compensados ou mitigados mediante as obras ou serviços necessários, concomitantemente ao término do projeto.”

Art. 2º. O artigo 4º da Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008 fica acrescido dos §§ 6º, 7º, 8º e 9º, que terão as seguintes redações:

“Art. 4º ...

(...)

§6º. Todos os empreendimentos e atividades que se enquadram nos Usos Sujeitos às Contrapartidas previstas no Quadro 1 – Anexo a esta Lei Complementar, estarão sujeitos à contrapartida financeira, cujos recursos serão depositados em conta específica do Município de Itaquaquecetuba, pagos à vista no ato de aprovação do projeto ou de forma parcelada em até 12 (doze) vezes com correção monetária por índice oficial adotado pelo Município de Itaquaquecetuba.

I - o projeto decorrente do processo de expansão e urbanização do Município, deverá ser compensado ou mitigado mediante a prestação de contrapartida financeira, cujos recursos serão depositados em conta específica do Município de Itaquaquecetuba, pagos à vista no ato de aprovação do projeto ou de forma parcelada



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

em até 12 (doze) vezes com correção monetária por índice oficial adotado pelo Município de Itaquaquetuba;

II - os recursos provenientes de contrapartida financeira deverão ser alocados para o orçamento da Secretaria Municipal de Obras, que serão utilizados para a mitigação dos impactos apresentados no loteamento, para contratação de obras ou serviços de manutenção e conservação dos imóveis municipais, bem como para projeto, construção e implantação de equipamentos públicos, comunitários e para projeto e realização de obras de infraestrutura, pavimentação, drenagem, iluminação, dentre outras que sejam de interesse público, em qualquer bairro do Município;

III - o valor da contrapartida para aprovação será estabelecido em função do percentual variável para cada caso, conforme abaixo:

a) O valor da contrapartida para aprovação será estabelecido em função do percentual variável de 0,5%, 1,0%, 1,5%, 2,0%, 2,5%, 3,0% e 3,5% para empreendimentos públicos e privados caracterizados como Habitação de Interesse Social – HIS;

b) O valor da contrapartida para aprovação será estabelecido em função do percentual variável de 1,0%, 1,5%, 2,0%, 2,5%, 3,0%, 3,5% e 4,0% para empreendimentos residenciais multifamiliar, condomínio residencial e conjunto habitacional;

c) O valor da contrapartida para aprovação será estabelecido em função do percentual variável de 0,5%, 1,0%, 1,5%, 2,0%, 2,5%, 3,0%, 3,5% e 4,0% para empreendimentos industrial, comercial ou serviço;

d) A Categoria de Uso Residencial Unifamiliar (R1), categoria de Uso Residencial Multifamiliar até 2 pavimentos (R2-01), Comércio Varejista de Âmbito Local (C1), Serviço de Âmbito Local (S1), não estão sujeitas à Contrapartida.

V - para cálculo da contrapartida deverá ser considerado o valor da construção com a utilização de análise de tabela oficial CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil), aplicando-se sobre o m² construído do empreendimento e multiplicando-se pelo percentual definido, que resultará no valor da contrapartida:

a)

$$CF = AC \times CUB \times \%$$

b) Sendo:

CF = Contra partida financeira
AC = Área Construída
CUB = Custo Unitário Básico da
Construção Civil
% = Variável
% = Percentual variável



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

c) Exceto no caso da Categoria de Uso Usos Especiais (E4), que poderá ser aplicado de formas diferentes seguidas das situações:

1) Será considerado para efeito de cálculo o m² do terreno, multiplicado pelo o índice da Taxa de Ocupação (T.O) correspondente ao zoneamento a ser implantado o empreendimento, (conforme Quadro 1 anexo), quando se tratar de empreendimentos onde não haja construções ou estejam abaixo da Taxa de Ocupação, com base de fórmula de cálculo estabelecida da seguinte forma:

2) $CF = AT \times T.O \times CUB \times \%$

3) Sendo:

CF = Contra partida financeira
AT = Área do terreno
T.O = Taxa de Ocupação
CUB = Custo Unitário Básico da
Construção Civil
% = Variável
% = Percentual variável

d) Para os casos que haja construção acima do índice indicado pela Taxa de Ocupação correspondente ao zoneamento será considerado para efeito de cálculo o valor do m² de construção com a utilização de análise de tabela oficial CUB e o percentual variável de 0,5%, 1,0%, 1,5%, 2,0%. 2,5%, 3,0%. 3,5% e 4,0%.

§7º. Será criada comissão permanente composta de 05 (cinco) membros para avaliação e definição do percentual a ser aplicado em cada projeto, para a análise e homologação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e definir a utilização, a forma e o local de aplicação da contrapartida financeira, bem como será responsável pela utilização, fiscalização e prestação de contas dos recursos.

§8º. Os membros da referida comissão terão direito a receber gratificação, no patamar máximo previsto no artigo 140 da Lei Complementar Municipal nº 64, de 26 de dezembro de 2002.

§9º. Caso haja outros mecanismos de contrapartida previstos em Lei, que venham a conflitar com os termos deste artigo, caberá a referida comissão permanente escolher o mecanismo ou contrapartida que, justificadamente, entenda ser a mais benéfica para o Município.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

Art. 3º O QUADRO 1, ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº 156/2008, passa a contar com uma coluna adicional, denominada Usos Sujeitos a Contrapartida, conforme Anexo I.

Art. 4º. Fica revogado o §1º, do artigo 7º da Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008.

Art. 5º. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos estabelecidos por esta Lei Complementar, bem como as demais disposições ainda não regulamentadas, no prazo de 90 (noventa) dias da data da publicação desta Lei Complementar.

Art. 6º. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das verbas próprias, suplementadas se necessário.

Art. 7º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA, em 21 de março de 2023, 462º da fundação da Cidade e 69º da Emancipação Político-Administrativa do Município.

EDUARDO BOIGUES QUEROZ
Prefeito Municipal

327

Anexo I ao Projeto de Lei Complementar nº de de 2023, que “Altera a Lei Complementar Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008 e dá outras providências.”

QUADRO 1
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº 156/2008

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USOS

Zonas	Usos Conformes	Usos Sujeitos a Controle Especial	Usos Sujeitos a Contrapartida	Frete Min. (m)	Área Min. (m)	Rec.Frente Min. (m)	Recuo Lateral (m) até 2 pavimentos	Rec. Lateral (m) Acima de 2 pav.	Rec. Fundo (m)	T. O. Taxa de Ocupação	C. A. Coef. de Aprov.	T.P. Taxa Perm.
ZER	R1			10	250	6 (c)	1,5 ambos os lados		3 (d)	0,5	1,0	0,1
ZE	E4		E4 (p)	100	10000	20	Estudo caso a caso pela Secretaria do Planejamento ouvida a SEMMAS					
ZUR (i)	R1			6	150	5 (c)	1,5 um único lado		2 (d)			
	R2-01			10	250	5 (c)	1,5 um único lado		2 (d)			
	R2-02		R2-02 ≥2.500m ²	15	500	5 (c)	H/5 ≥ 3,0 ambos os lados		H/5 ≥ 3,0			
	R3		R3 ≥2.500m ²	15	500	5 (c)	H/5 ≥ 3,0 ambos os lados		H/5 ≥ 3,0			
	C1, S1, E1			10	250	5 (c)	1,5 um único lado	2,0 ambos os lados	3 (d)			
	C2, S2, E2 (f)		C2, S2 ≥2.000m ² E2 ≥1.500m ²	15	500	5 (c)	2,0 ambos os lados		3 (d)	0,7 (a)	2,5 (a)	0,1
ZUR 1 (i)	ID <250m ² de área constr.	C3, S3, E3	C3, S3 ≥2.000m ² E3 ≥1.500m ²	20	1.000	10 (c)	3,0 ambos os lados		10 (d)			
				10	250	5 (c)	1,5 ambos os lados	3,0 ambos os lados	3 (d)			
				15	500	5 (c)	3,0 ambos os lados		3 (d)			
				25	1.500	10 (c)	3,0 ambos os lados		10 (d)			
	R1			6	150	5 (b)			2 (d)			
	R2-01			10	250	5 (b)			2 (d)			
ZUR 1 (i)	R2-02		R2-02 ≥2.500m ²	15	500	5	H/5 ≥ 3,0 ambos os lados		H/5 ≥ 3,0			
	C1, S1, E1			5	125	5 (b)			3 (d)			
	C2(f,g), S2(f), E2		C2, S2 ≥2.000m ² E2 ≥1.500m ²	10	250	5 (b)		3,0 ambos os lados	3 (d)	0,8 (a)	2,5 (a)	0,1
		ID ≤250		10	250	5 (b)			3 (d)		(m)	
	E1, E2	E3	E2, E3 ≥1.500m ²	25	1.500	10		3,0 ambos os lados	10			
				6	150	5 (c)	1,5 um único lado		2 (d)			
ZUDI	CDI	R3(e)	CDI ≥1.500m ² R3(e) ≥2.500m ²	15	5000	5 (c)	H/5 ≥ 3,0 ambos os lados		H/5 ≥ 3,0			
	C1; S1, E1			10	250	5 (c)	1,5 um único lado		3 (d)			
	C2(g), S2, E2		C2(g), S2 ≥2.000m ² E2 ≥1.500m ²	15	500	5 (c)	3,0 ambos os lados		3 (d)	0,7	1,0	0,1
	C3, S3, E3		C3, S3 ≥2.000m ² E3 ≥1.500m ²	25	1.500	10 (c)	3,0 ambos os lados		10			
				10	250	5 (c)	3,0 ambos os lados		3 (d)			
	ID		ID	10	250	5 (c)	3,0 ambos os lados		3 (d)			

QUADRO 1
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº 156/2008

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USOS (continuação)

Zonas	Usos Conformes	Usos Sujeitos a Controle Especial	Usos Sujeitos a Contrapartida	Frente Mín. (m)	Área Mín. (m)	Rec.Frente Mín. (m)	Recuo Lateral até 2 pavimentos	Rec. Lateral (m) Acima de 2 pav.	Rec. Fundo (m)	T. O. Taxa de Ocupaç	C. A. Coef. de Aprov.	T.P. Taxa Perm
ZUPI-1	CDI	R1	CDI ≥ 5.000m ²	6	150	5 (c)	1,5 um único lado	-----	2 (d)	0,7	1,0	0,1
	C1; S1, E1		-----	15	5000	5 (c)	H/5 ≥ 3,0 ambos os lados	-----	H/5 ≥ 3,0			
	C2(g), S2, E2		C2(g), S2 ≥ 2.000m ² E2 ≥ 1.500m ²	10	250	5 (c)	1,5 um único lado	-----	3 (d)			
			C3, S3 ≥ 2.000m ² E3 ≥ 1.500m ²	15	500	5 (c)	2,0 ambos os lados	-----	3 (d)			
(h)	C3, S3, E3			25	1.500	10 (c)	3,0 ambos os lados	10				
ZUPI-2	CDI	R1	CDI ≥ 5.000	6	150	5 (c)	1,5 um único lado	-----	2 (d)	0,7	1,5	0,1
	C1; S1, E1		-----	15	5000	5 (c)	H/5 ≥ 3,0 ambos os lados	-----	H/5 ≥ 3,0			
	C2(g), S2, E2		C2(g), S2 ≥ 2.000m ² E2 ≥ 1.500m ²	10	250	5 (c)	1,5 um único lado	-----	3 (d)			
			C3, S3 ≥ 2.000m ² E3 ≥ 1.500m ²	15	500	5 (c)	2,0 ambos os lados	-----	3 (d)			
(h)	C3, S3, E3			25	1.500	10 (c)	3,0 ambos os lados	10				
ZE	ID		ID ≥ 7.000	10	250	5 (c)	2,0 ambos os lados	-----	3 (d)	0,7	1,5	0,1
	IC		IC ≥ 2.500	15	500	5 (c)	3,0 ambos os lados	-----	3 (d)			
			E4(p)									
ZEPAG	Agrícola (j)											
ZEPAC	E1, E2, E3, E4											
ZEM	CDI, E4											
ZEIS	HIS											
ZUS	E3	E4	E3, E4(p)	50	50.000	10	5	-----	10	0,4	0,8	0,3
	R1			20	2.000	10	5	-----	10	0,3	0,8	0,3
Legislação específica												

Estudo caso a caso pela Secretaria do Planejamento ouvida a SEMMAS

Estudo caso a caso pela Secretaria do Planejamento ouvida a SEMMAS

Estudo caso a caso pela Secretaria do Planejamento

Estudo caso a caso pela Secretaria do Planejamento ouvida a SEMMAS

QUADRO 1
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº 156/2008

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USOS (continuação)

Usos Conformes	Usos Sujeitos a Controle Especial	Usos Sujeitos a Contrapartida	Fronte Mín. (m)	Área Mín. (m)	Rec.Frente Mín. (m)	Recuo Lateral (m) até 2 pavimentos	Rec. Lateral (m) Acima de 2 pav.	Rec. Fundo (m)	T. O. Taxa de Ocupaç	C. A. Coef. de Aprov.	T.P. Taxa Perm
ZUC	R1		10	250	5 (c)	1,5 um único lado		2 (d)			
	R3(e)	R3(e) ≥ 2.500m ²	10	500	5 (c)	H/5 > 3,00m de ambos os lados		H/5 > 3,0			
	C1, S1, E1		10	250	5 (c)	1,5 ambos os lados		3 (d)	0,6 (a)	0,8	0,2
	E2, E3	E2, E3 ≥ 1.500m ²	25	1.500	10 (c)	3,00 ambos os lados	10 (d)				
ZCM (n)	R1	E4 (p)	10	250	5 (c)	1,5 um único lado		2 (d)			
			20	2000	5 (c)	H/5 > 3,00m de ambos os lados		H/5 > 3,0			
	C1, S1, E1		10	500	5 (c)	1,5 ambos os lados	3,0 ambos os lados	3 (d)	0,4	0,8	0,3
	E3	E3 ≥ 1.500m ²	20	1.000	10 (c)	3,0 ambos os lados	10 (d)				
ZUEC	E2	E4 (p)	25	1.500	10 (c)	3,00 ambos os lados	10 (d)				
	R1		6	150	5 (c)	1,5 um único lado		2 (d)			
(k)	R2-01	R2-01 ≥ 1.500m ²	10	250	5 (c)	1,5 um único lado		2 (d)			
	R2-02, R3	R2-02 ≥ 2.500m ²	15	500	5 (c)	H/5 ≥ 3,0 ambos os lados		H/5 ≥ 3,0			
	C1, S1, E1		10	250	5 (c)	1,5 um único lado		3 (d)			
	C2(o), S2(o), E2(o)	R3 ≥ 2.500m ²	15	500	5 (c)	2,0 ambos os lados	3 (d)	3 (d)	0,7 (a)	2,5 (a)	0,2
(i)		C2(o), S2(o), E2(o) ≥ 2.000m ²									
		E2(o) ≥ 1.500m ²									
ZUEC	CDI	CDI ≥ 2.500m ²	20	1.000	10 (c)	3,0 ambos os lados	5 (d)	5 (d)	0,7 (a)	1,5	0,2
		C3, S3 ≥ 2.000m ² , E3 ≥ 1.500m ²									
		ID < 250m ² de área const	10	250	5 (c)	1,5 ambos os lados		3 (d)	0,7 (a)	1,5	0,2
		ID ≥ 250m ² de área const	15	500	5 (c)	3,0 ambos os lados	3,0 ambos os lados (d)	3 (d)	0,7 (a)	1,5	0,2
		E4 (p)	25	1.500	10 (c)	3,0 ambos os lados	10 (d)	10 (d)	0,7 (a)	2,5 (a)	0,2
									0,7 (a)	0,2	0,2

Obs.

- a) ver Parágrafos Terceiro do Artigo 4º e não será permitido qualquer avanço da edificação seja através de balanços, pergolados, ou qualquer outro elemento arquitetônico.
- b) os recuos de frente da zona de uso ZUR 1 só poderão ser abolidos se na testada da quadra onde se localiza o imóvel houver pelo menos 70% das edificações sem recuo de frente:
- c) para os casos de aplicação do Quadro 5 – Recuos de Lotes Irregulares, os recuos R1 e R2 passarão a ser:
R1 = recuo de frente mínimo constante deste quadro
R2 = 2,00m para os usos R1 e R2-01 e 4,00 m. para os demais usos;
- d) ver Quadro 5;
- e) nº máximo de habitações igual ou menor que 100 unidades;
- f) desde que a atividade não se caracterize como polo gerador de tráfego;
- g) os usos enquadrados na sub categoria C2, poderão a critério da Secretaria do Planejamento necessitar de recuos obrigatório laterais de 3,00m de ambos os lados;
- h) não permitido Plano de Loteamento referente aos usos R1;
- i) Outorga Onerosa = 4,0;
- j) os Usos Conformes e os de Controle Especial serão os pertencentes à zona de uso de acordo com o parágrafo 4º do artigo 2 desta Lei
- k) Aplica-se somente para os perímetros não incluídos em outras zonas
- l) Conjunto R3 lindeiro a APA estará sujeito a parecer da Secretaria do Planejamento e SEMMAS
- m) Gabarito máximo 15 pavimentos
- n) Sujeito a anuência prévia da SEMMAS
- o) Observar o parágrafo 5 do Art. 2 desta Lei
- p) Observar item II do § 6º do Art. 4 desta Lei