



PREFEITURA DE Guararema

LEI COMPLEMENTAR Nº 3785, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2025

Regulamenta a aplicação do Instrumento Urbanístico de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) no Município de Guararema, segundo a Lei Complementar nº 3174, de 21 de dezembro de 2016 - Plano Diretor do Município de Guararema, e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAREMA APROVA E
EU PROMULGO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Município de Guararema concede Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definido no Plano Diretor do Município de Guararema, Lei Complementar nº 3174, de 21 de dezembro de 2016, e na Lei Complementar nº 3116, de 10 de dezembro de 2015, Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Guararema, mediante contrapartida financeira dos beneficiários.

Art. 2º Considera-se potencial construtivo adicional a diferença entre o coeficiente de aproveitamento utilizado e o coeficiente de aproveitamento básico, limitado ao coeficiente máximo estabelecido.

Art. 3º O potencial construtivo adicional é considerado bem público dominial de titularidade do Município, podendo ser adquirido pelos interessados na forma desta Lei Complementar.

Art. 4º A OODC somente poderá ser aplicada em edificações novas ou ampliações, desde que atendam às exigências da legislação urbanística municipal e do art. 28 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), notadamente quanto:

- I** - ao respeito as condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;
- II** - à compatibilidade com a capacidade do sistema de mobilidade e circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica;
- III** - quando aplicável, à observância das análises de impacto urbanístico e de vizinhança previstas na legislação municipal.



CAPÍTULO II - DO CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Art. 5º A contrapartida financeira por metro quadrado referente à OODC será calculada pela fórmula:

$$\text{Cpm}^2 = (\text{Vt} / \text{Cb}) \times \text{Fp}$$

Onde:

Cpm² = Contrapartida por metro quadrado (R\$/m²)

Vt = Valor unitário do terreno (R\$/m²), conforme Planta Genérica de Valores

Cb = Coeficiente de Aproveitamento Básico

Fp = Fator de Planejamento

Parágrafo único. O valor do Fp será definido por Decreto do Poder Executivo, a ser publicado conforme Zoneamento e estudos técnicos realizados pela Prefeitura Municipal de Guararema.

Art. 6º A contrapartida financeira total será calculada pela fórmula:

$$\text{Cptotal} = \text{Cpm}^2 \times \text{Accadadicional}$$

Onde:

Cptotal = Contrapartida total (R\$)

Accadadicional = Área Construída Computável Adicional (m²), a partir do Coeficiente de Aproveitamento Básico, limitado ao Coeficiente Máximo permitido no local.

CAPÍTULO III - DAS ISENÇÕES E PAGAMENTO

Art. 7º Ficam isentas da contrapartida financeira as edificações de interesse público social e com destinação institucional públicas de educação, saúde e assistência social, bem como as entidades religiosas.

Art. 8º A contrapartida financeira poderá ser paga:

I - à vista, em parcela única;

II - em até 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas.

CAPÍTULO IV - DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 9º Os valores arrecadados pelo Município a título de contrapartida da OODC serão destinados a execução de obras, desapropriações e demais finalidades previstas no art. 26, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. As prioridades para aplicação dos recursos serão definidas pelo Poder Executivo, mediante proposta da Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal, devendo ser submetidas à manifestação do Conselho Municipal da Cidade (CONCID),



com caráter consultivo, salvo disposição legal específica em sentido diverso.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. O requerimento de OODC instruído com os documentos discriminados em Instrução Normativa será dirigido à Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal, responsável pelos cálculos, análise e deferimento ou indeferimento.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal avaliará o requerimento apresentado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para dar prosseguimento às providências legais no âmbito administrativo.

Art. 11. A Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal será responsável pela manutenção do registro das áreas construídas acima do limite do índice de Aproveitamento Básico e de todas as alterações de uso resultantes da OODC, relacionando-as por Regiões de Planejamento por Bairro (RPB) e Zoneamento.

Art. 12. A quitação integral da contrapartida financeira da OODC garantirá, por meio da Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal, a emissão do Alvará de "Habite-se" do empreendimento, desde que cumpridos os requisitos do Código de Obras Municipal.

§ 1º A falta de pagamento das parcelas da OODC sujeitará o infrator, após prévia instauração de processo administrativo com garantia de contraditório e ampla defesa, à multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso.

§ 2º Fica o Município desobrigado a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada, ou do não exercício dos novos usos do solo autorizados.

Art. 13. O não cumprimento do compromisso assumido da outorga onerosa, ou o não pagamento valores financeiros relativos a ela, sujeita o infrator, mediante processo administrativo regular, às seguintes penalidades:

I - multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Guararema recolhidos com atraso;

II - pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Guararema recolhidos com atraso;



PREFEITURA DE
Guararema

III – cancelamento do Alvará de Autorização, com retorno à destinação originária do imóvel não cabendo recurso para indenização.

§ 1º As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

§ 2º Será inscrito na Dívida Ativa do Município de Guararema o valor não pago correspondente à OODC.

§ 3º O empreendedor que estiver na condição descrita nos §§ 1º e 2º deste artigo, somente poderá requerer nova OODC, mediante o pagamento total das penalidades a ele impostas.

Art. 14. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar por Decreto no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAREMA, 19 DE DEZEMBRO DE 2025.



Assinado de forma digital por JOSE
LUIZ EROLES FREIRE:06596583805
Dados: 2025.12.19 18:15:16 -03'00'
Versão do Adobe Acrobat Reader:
2025.001.20997

JOSÉ LUIZ EROLES FREIRE
PREFEITO MUNICIPAL

Registrado na Secretaria Municipal de Administração e publicado na Portaria Municipal na mesma data.



Assinado de forma digital por
JULIANA LEITE DA
SILVA:25469557804
Dados: 2025.12.19 18:33:31 -03'00'
Versão do Adobe Acrobat Reader:
2025.001.20997

JULIANA LEITE DA SILVA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO