



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 02 -
610/2012
Protocolo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 018/12  
PROCESSO Nº 610/12

COMISSÃO(ÕES) DE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
29/11/2012  
MILTON CAPEL  
PRESIDENTE

Dispõe sobre revogação de dispositivos da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2.008, que dispôs sobre o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, e deu outras providências; altera e revoga dispositivos da Lei Municipal nº 3.184, de 26 de dezembro de 2.011, que dispôs sobre condições para regularização de construções que foram edificadas com ou sem licenciamento legal, conforme o Plano Diretor e Código de Obras e Edificação; e revoga a Lei Municipal nº 2.303, de 22 de dezembro de 2.003, que dispôs sobre normas e procedimentos a serem observados na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O Vereador MILTON CAPEL, no uso e gozo das atribuições legais que lhe confere o artigo 47 da Lei Orgânica do Município de Diadema, combinado com o artigo 161 do Regimento Interno, vem apresentar, para apreciação e votação Plenária, o seguinte Projeto de Lei Complementar:

ARTIGO 1º - Fica alterado o “caput” do artigo 1º da Lei Municipal nº 3.184, de 26 de dezembro de 2.011, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir de 26 de dezembro de 2.012, as edificações concluídas que foram edificadas com ou sem licenciamento legal, poderão obter sua regularização por meio da expedição do Certificado de Regularidade da Edificação, desde que apresentem condições de higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança de uso e que atendam as disposições desta Lei.



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 03-
610/2012
Protocolo

ARTIGO 2º - Ficam revogados, em todos os seus termos, o inciso IV do artigo 39; o parágrafo único do artigo 66 e a Seção VI – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2.008.

ARTIGO 3º - Fica revogado, em todos os seus termos, o artigo 4º da Lei Municipal nº 3.184, de 26 de dezembro de 2.011.

ARTIGO 4º - Fica revogada, em todos os seus termos, a Lei Municipal nº 2.303, de 22 de dezembro de 2.003.

ARTIGO 5º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 28 de novembro de 2.012.

Ver. MILTON CAPEL



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 05 -
6/10/2012
Protocolo

Lei Complementar Nº 273/2008, de 08/07/2008

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL

Processo: 129307

Mensagem Legislativa: 8307

Projeto: 2007

Decreto Regulamentador: não consta

**DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE DIADEMA ESTABELECENDO AS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Revoga:**

L.C. 161/2002

L.C. 50/1996

L.C. 241/2007

L.C. 222/2005

**Altera:**

L.C. 225/2006

L.O. 1357/1994

**Alterada por:**

L.C. 277/2008

L.C. 287/2009

L.C. 286/2009

L.C. 294/2009

L.C. 300/2009

L.C. 325/2010

L.C. 343/2011

**LEI COMPLEMENTAR Nº 273, DE 08 DE JULHO DE 2008**  
**(PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 020/2007)**  
(nº 83/2007, na origem)

**DISPÕE sobre o Plano Diretor do Município de Diadema estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências.**

JOSÉ DE FILIPPI JUNIOR, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

Faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

**TÍTULO I**  
**DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

**ART. 1º** - As diretrizes e normas fixadas nesta Lei Complementar, em atendimento ao disposto no artigo 182 da Constituição Federal e no artigo 181 da Lei Orgânica do



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 06 -
610/2018
Protocolo

Município, constituem o **Plano Diretor do Município de Diadema**, que tem por objetivo realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e compatível com salubridade ambiental de seu território, de forma a assegurar o bem estar de seus habitantes, devendo ser observado pelos agentes públicos e privados que atuam no Município.

**ART. 2º** - As funções sociais da cidade de Diadema são:

- I. A oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento sócio-econômico;
- II. A oferta de condições dignas de moradia para seus habitantes;
- III. O atendimento da demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e/ou atua no Município;
- IV. A preservação e recuperação do meio-ambiente;
- V. A preservação da memória histórica e cultural.

**ART. 3º** - As funções sociais da propriedade estão condicionadas às funções sociais da cidade, e para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social nos termos da Lei Federal 10.257/2001 e desta Lei Complementar, deverá atender ou servir de suporte prioritariamente às seguintes atividades:

- I. Habitação de interesse social;
- II. Atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. Preservação do meio ambiente.

## Subseção II Das Áreas Especiais de Interesse Social

**ART. 38** – Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS são aquelas destinadas à implantação ambientalmente sustentável de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e Planos de Reurbanização de Interesse Social – PRIS, voltados ao atendimento da demanda da população de baixa renda através da produção habitacional e regularização fundiária e urbanística, compreendendo:

- I. Área Especial de Interesse Social 1 – AEIS1: imóveis não edificados e subutilizados, necessários à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS;
- II. Área Especial de Interesse Social 2 – AEIS2: áreas onde estão implantados Núcleos Habitacionais, para os quais deverão ser elaborados Planos de Reurbanização de Interesse Social - PRIS com vistas à regularização urbanística e fundiária ambientalmente sustentável dos assentamentos;
- III. Área Especial de Interesse Social 3 – AEIS3: áreas onde estão implantados Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS não regularizados, com vistas à regularização urbanística e fundiária ambientalmente sustentável destes empreendimentos.

**ART. 39** – Visando atender a demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal, com meios próprios ou em ações combinadas com agentes promotores da iniciativa privada, associações e/ou demais esferas de governo, poderá valer-se em especial dos seguintes instrumentos previstos nesta Lei Complementar:

- ~~I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios nos imóveis delimitados na Carta 3 – Imóveis Não Edificados e Subutilizados, para atender à produção de Habitação de Interesse Social – HIS;~~



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. <u>-07-</u>
<u>6/10/2010</u>
Protocolo



- ~~II - Direito de Preempção nos imóveis delimitadas na Carta 2 - Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção, exceto aqueles situados em Área Especial de Preservação Ambiental - AP;~~
- ~~III - Consórcio Imobiliário nos imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;~~
- ~~IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir, cuja contrapartida financeira deverá obrigatoriamente ser revertida em unidades habitacionais no próprio empreendimento nos casos em que este instrumento seja aplicável à produção de Habitação de Interesse Social - HIS, conforme Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos.~~

Art. 39 - Visando atender a demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal, com meios próprios ou em ações combinadas com agentes promotores da iniciativa privada, associações e/ou demais esferas de governo, poderá valer-se em especial dos seguintes instrumentos previstos nesta Lei Complementar: **(Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)**

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios** nos imóveis delimitados na Carta 3 - Imóveis Não Edificados e Subutilizados, para atender à produção de Habitação de Interesse Social - HIS e/ou Habitação de Mercado Popular-HMP;
- II - Direito de Preempção** nos imóveis delimitados na Carta 2 - Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção e localizados em zonas de uso e áreas em que for permitida a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e/ou Habitação de Mercado Popular - HMP;
- III - Consórcio Imobiliário** nos imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir.**

## SEÇÃO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ART. 66 - O uso e a ocupação do solo deverão observar os parâmetros estabelecidos no **Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos**, integrante desta Lei Complementar, respeitada a legislação federal, estadual e municipal pertinente.

**Parágrafo Único** - Nos termos estabelecidos no **Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos**, os índices de aproveitamento básicos (IA) poderão ser ultrapassados até os limites máximos ali definidos para cada Zona de Uso ou Área Especial mediante aquisição de Transferência de Potencial Construtivo ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do disposto respectivamente nas seções V e VI do Capítulo V da presente Lei Complementar, através da análise e manifestação das instâncias que compõem o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

### Seção VI Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

ART. 100 - A utilização do Potencial Construtivo poderá ser concedida acima do Índice de Aproveitamento (IA) básico, até o limite do Índice de Aproveitamento(IA) máximo definido para cada Zona de Uso ou Área Especial conforme Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos, através da Outorga Onerosa do Direito de Construir e mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

**Parágrafo Único** - Para os fins desta Lei considera-se:

- I. Índice de Aproveitamento (IA): aquele definido nos termos do inciso XII do artigo 48 desta Lei Complementar;



# Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. -08
610/2012
Protocolo

- II. Contrapartida financeira: o valor econômico a ser pago ao Poder Público;
- III. Beneficiário: o proprietário do imóvel.

**ART. 101** - Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando, dentre outras, as seguintes condições:

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. A contrapartida do beneficiário.

**ART. 102** - O Poder Executivo Municipal poderá autorizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir, para imóveis edificados irregularmente como medida de regularização do imóvel, desde que garantidas as condições de salubridade e estabilidade da edificação e a salubridade das edificações do entorno.

**Parágrafo Único** - O Poder Público Municipal deverá solicitar a apresentação de laudo assinado por profissional devidamente habilitado para atestar as condições previstas no caput deste artigo.

**ART. 103** - Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FUMAPIS e ao Fundo Municipal de Meio Ambiente - FUMMA, devendo ser aplicados nas finalidades previstas nos **incisos I a VIII do artigo 91** desta Lei Complementar.

**Parágrafo Único** - Do total de recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, 20% (vinte por cento), no mínimo, serão destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente - FUMMA.

**Lei Ordinária Nº 3184/2011, de 26/12/2011**

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL  
Processo: 112811  
Mensagem Legislativa: 10111  
Projeto: 13311  
Decreto Regulamentador: não consta

FLS. - 09 -
6/10/2012
Protocolo

DISPÕE SOBRE CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES QUE FORAM EDIFICADAS COM OU SEM LICENCIAMENTO LEGAL CONFORME O PLANO DIRETOR E CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÃO.

**Alterada por:**

L.O. 3217/2012

**LEI MUNICIPAL Nº 3.184. DE 26 DE DEZEMBRO DE 2011**

(PROJETO DE LEI Nº 133/2011)

(nº 101/2011, na origem)

Data de publicação: 29 de dezembro de 2011

**DISPÕE** sobre condições para regularização de construções que foram edificadas com ou sem licenciamento legal conforme o Plano Diretor e Código de Obras e Edificação.

MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

Faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

**Art. 1º** - No prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação da presente Lei, as edificações concluídas que foram edificadas com ou sem licenciamento legal, poderão obter sua regularização por meio da expedição do Certificado de Regularidade da Edificação, desde que apresentem condições de higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança de uso e que atendam as disposições desta Lei.

**§ 1º** - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja, à data da publicação desta Lei, em condição de ser habitada e/ou utilizada, que apresente a estrutura completa com todos os seus elementos, isto é, cobertura, vedação e que garanta condições de pleno funcionamento das funções para o uso a qual pleiteia a regularização e que possua suas instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias executadas.

**§ 2º** - As condições de higiene, estabilidade e segurança de uso das edificações deverão ser atestadas através de laudo técnico efetuado por profissionais habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo, registrados junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica e quando necessário do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro.

**§ 3º** - As edificações que estiverem dispensadas por esta Lei da apresentação do Laudo Técnico efetuado por profissionais habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo e registrado junto à Prefeitura Municipal de Diadema, acompanhado do recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica deverão apresentar Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário, assumindo que as construções objeto da regularização possuem as condições de higiene, estabilidade, habitabilidade e segurança de uso e atestando que está ciente das suas responsabilidades civis decorrentes de eventuais vícios decorrentes das construções.

FLS.....	-10
.....	610/2019
.....	Protocolo

**Art. 2º** - Não se enquadram no disposto do artigo anterior desta Lei, as edificações que:

- I. Avancem sobre faixas de manutenção dos cursos d'água definidas no Plano Diretor, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias e demais faixas *non aedificandi* e que avancem sobre o alinhamento dos logradouros públicos e áreas públicas;
- II. Estejam em desacordo com a Legislação Estadual de zoneamento industrial, a Lei de Proteção aos Mananciais e Áreas de Preservação Permanente, conforme o Código Florestal;
- III. Não atendam as categorias de uso e subcategorias de uso previstas nas Zonas e Áreas estabelecidas pelo Plano Diretor Lei Complementar 273 de 08 de Julho de 2008 e demais exigências previstas em Lei quanto a atividade exercida no imóvel, não sendo passível de regularização os usos não conformes;
- IV. Estejam em desacordo com os afastamentos mínimos estabelecidos no Capítulo 10 do Código de Obras e Edificações, Lei Complementar nº 59/96, com exceção das construções com uso residencial com até 3 ( três ) pavimentos e com total de área construída de até 150m².

**Art. 3º** - Serão regularizadas as construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei com uso unifamiliar e multifamiliar e as de uso misto residencial com outra categoria de uso edificadas em loteamentos com infraestrutura em lotes inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), implantados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS 1 e 2) e os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) com ou sem Certidão de Diretrizes emitida pela Divisão de Controle..

**Art. 4º** - As construções objeto de solicitação de regularização através desta Lei que possuam área edificada acima do Índice de Aproveitamento (IA) básico, até o limite do Índice de Aproveitamento (IA) máximo estabelecido para cada subcategoria de uso previstas nas Zonas de Uso ou Áreas Especiais definidas no Plano Diretor Lei Complementar nº 273 de 08 de julho de 2008, poderão obter sua regularização conforme cálculos estipulados na Lei nº 2.303, de 22 de dezembro de 2003.

**Art. 5º** - ~~O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação, nos seguintes casos:~~

- ~~I. Para residências unifamiliares e multifamiliares, concluídas com área total de construção de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), acompanhado: de croqui contendo o perímetro da edificação, discriminando no quadro de áreas as áreas a serem regularizadas e as áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis; cópia do IPTU do último exercício; cópia do RG e CPF do requerente, ficando a cargo do requerente ou autorizado, a retirada do mesmo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido;~~
- ~~II. Para residências unifamiliares e multifamiliares acima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), de área construída, as edificações de uso misto, as áreas comerciais e industriais, acompanhado: de 03 (três) vias de projeto completo, contendo cortes e fachada, discriminando no quadro de áreas as áreas a serem regularizadas e áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis, que será confrontado com o cadastro imobiliário; cópia do IPTU do último exercício; cópia do RG e CPF do requerente; Laudo técnico~~

~~avalizado por profissional habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica); cópia da Carteira de Registro do profissional na Prefeitura Municipal de Diadema, ficando a cargo do requerente ou autorizado, a retirada do mesmo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido;~~

FLS..... - 11 -
610/2012
Protocolo

**ARTIGO 5º** - O interessado deverá protocolizar requerimento solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação, nos seguintes casos: (Redação dada pela **Lei Municipal nº 3.217/2012**).

I - Para residências unifamiliares e multifamiliares, com área construída total a regularizar de até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de construção, acompanhado: de croqui contendo o perímetro da edificação, discriminando, no quadro de áreas, as áreas a serem regularizadas e as áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis; cópia do IPTU do último exercício, cópias do RG e CPF do requerente, ficando a cargo do requerente ou autorizado a retirada do mesmo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido. (Redação dada pela **Lei Municipal nº 3.217/2012**).

II - Para residências unifamiliares e multifamiliares, com área construída a regularizar acima de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, as edificações de uso misto, as áreas comerciais e industriais, acompanhado: de 03 (três) vias de projeto completo, contendo cortes e fachada, discriminando no quadro de áreas as áreas a serem regularizadas e as áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis, que será confrontado com o cadastro imobiliário; cópia do IPTU do último exercício; cópias do RG e CPF do requerente; laudo técnico avalizado por profissional habilitado com RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica); cópia da Carteira de Registro do profissional na Prefeitura Municipal de Diadema, ficando a cargo do requerente ou autorizado a retirada do mesmo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido. (Redação dada pela **Lei Municipal nº 3.217/2012**).

III. Em Áreas de Proteção aos Mananciais serão anistiadas as edificações que solicitarem a sua regularização através desta Lei desde que apresentem o devido licenciamento expedido pela Cetesb conforme definido pela Lei Estadual nº 13.579, de 13 de Julho de 2009;

IV. Os requerimentos solicitando o Certificado de Regularidade da Edificação para construções que se enquadrem no disposto no inciso I que apresentem toda a documentação exigida conferida pelo SAA e tenham verificadas a veracidade das informações apresentadas no croqui através de vistoria efetuada pelo SFOP terão seu Certificado de Regularidade da Edificação expedido automaticamente pela SEHAB.

V – Para residências unifamiliares e multifamiliares existentes e regularizadas, acrescidas de construção existente e a regularizar, onde a somatória das áreas regularizadas e a regularizar não ultrapasse 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), acompanhado: de croqui contendo o perímetro da edificação, discriminando, no quadro de áreas, as áreas a serem regularizadas e as áreas já regularizadas anteriormente e o total de área construída; Termo de Responsabilidade e Ciência assinado pelo proprietário; cópia do título de propriedade do terreno, independente de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis; cópia do IPTU do último exercício, cópias do RG e CPF do requerente, ficando a cargo do requerente ou autorizado a retirada do mesmo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o deferimento do pedido. (Redação dada pela **Lei Municipal nº 3.217/2012**).

~~**Art. 6º** – Os serviços administrativos decorrentes da regularização das edificações de que trata essa Lei serão remunerados mediante preço público.~~

~~**1º** – O preço público que se refere o “caput” deste artigo será calculado e cobrado na seguinte conformidade:~~

~~I. Indústrias: à razão de 2,0 (duas) UFD's por metro quadrado ou fração;~~

~~II. Comércio e serviços: à razão de 1,0 (uma) UFD por metro quadrado ou fração, maior que 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);~~

~~III. Residências e de Uso Misto: à razão de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) UFD por metro quadrado ou fração, exclusivamente para construções de uso residencial com área acima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).~~

FLS. 12  
610/2012  
Protocolo

ARTIGO 6º - Os serviços administrativos decorrentes da regularização das edificações de que trata esta Lei serão remunerados mediante preço público. (Redação dada pela Lei Municipal nº 3.217/2012).

PARÁGRAFO 1º - O preço público a que se refere o “caput” deste artigo será calculado e cobrado na seguinte conformidade: (Redação dada pela Lei Municipal nº 3.217/2012).

I – Indústrias: à razão de 2,0 (duas) UFD’s por metro quadrado ou fração; (Redação dada pela Lei Municipal nº 3.217/2012).

II – Comércio e serviços: até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) á razão de 0,5 (meia) UFD por metro quadrado ou fração e acima de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) à razão de 1,0 (uma) UFD por metro quadrado ou fração; (Redação dada pela Lei Municipal nº 3.217/2012).

III – Uso misto: à razão de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) UFD por metro quadrado ou fração; (Redação dada pela Lei Municipal nº 3.217/2012).

IV – Residência: até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) é isenta, acima de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados): à razão de 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) UFD por metro quadrado ou fração; (Redação dada pela Lei Municipal nº 3.217/2012).

§ 2º - Nos incisos I a III do parágrafo anterior, o valor mínimo para a cobrança do preço público será de 20 (vinte) UFD’s.

Art. 7º - Para as regularizações no que se trata o artigo 5º, o prazo máximo para atendimento de “comunique-se” no processo, será de no máximo 30 (trinta) dias, após, o mesmo ficará sujeito ao indeferimento do pedido ou anulação da regularização da edificação e aplicação de sanções cabíveis, devendo o mesmo ser arquivado.

Art. 8º - São isentas da incidência do ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza), as regularizações de edificações a que se refere o inciso I, do artigo 5º desta Lei, sendo que para as demais regularizações incidirá o ISSQN sobre a área excedente a 150m<sup>2</sup>, desde que não comprovada a sua pré-existência de cinco anos.

Art. 9º - As coberturas de estrutura removível, poderão ser regularizadas como equipamento através de solicitação de Alvará de Instalação de Equipamento e de acordo com as disposições do Código de Obras e Edificações instituído pela Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996.

Art. 10 - O Poder Executivo Municipal deverá:

I. Determinar a vistoria na edificação, através do Serviço de Fiscalização de Obras e Posturas (SFOP), sendo que a análise e devida aprovação através do Serviço da Análise e Aprovação (SAA) da Divisão de Controle Urbano (DCU), para posterior expedição do Certificado de Regularidade da Edificação;

II. Verificar a veracidade das informações e atendimento às exigências previstas nesta Lei, mesmo após a emissão do Certificado de Regularidade de Edificação, em qualquer situação prevista nesta Lei, tendo como parâmetro o Cadastro Imobiliário, da Divisão de Tributos Imobiliários.

§ 1º - As eventuais obras necessárias à adequação das construções serão solicitadas por meio de comunicado protocolizadas pelo responsável, devendo ser executadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º - Constatada, a qualquer tempo, divergências nas informações, o não atendimento às exigências desta Lei ou discrepâncias aos valores recolhidos, o requerente será notificado a saná-los ou prestar esclarecimentos, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

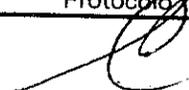
Art. 11- As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 12 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 26 de dezembro de 2011.

(aa.) MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI  
Prefeito Municipal.

FLS. <u>-13-</u>
<u>6/10/2012</u>
Protocolo <u>10</u>



**Lei Ordinária Nº 2303/2003, de 22/12/2003**

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL  
Processo: 333503  
Mensagem Legislativa: 6403  
Projeto: 8203  
Decreto Regulamentador: 6066/6

FLS. -14
6.10/2018
Protocolo

DISPOE SOBRE NORMAS E PROCEDIMENTOS A SEREM OBSERVADOS NA APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

**LEI MUNICIPAL Nº 2.303, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2003**

**(PROJETO DE LEI Nº 082/2003)**

**(Nº 064/2003, NA ORIGEM)**

**DISPÕE** sobre normas e procedimentos a serem observados na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

JOSE DE FILIPPI JUNIOR, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

**ARTIGO 1º** - O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente a utilização do potencial construtivo ou de adensamento adicional, respectivamente, através do aumento do Índice de Aproveitamento básico (IA) ou da diminuição da Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT), mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposto na Lei Complementar nº 161/02 - Plano Diretor do Município de Diadema e nos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para efeito desta lei serão adotadas as seguintes definições:

- I. Índice de Aproveitamento (IA) é a relação entre a soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se estacionamentos sem fins comerciais, pela área do terreno;
- II. Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) é a fração mínima do terreno correspondente a cada unidade habitacional existente e/ou a ser implantada no imóvel;
- III. Contrapartida Financeira é o valor econômico a ser pago pelo beneficiário ao Poder Público Municipal.

**ARTIGO 2º** - São passíveis de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir os imóveis situados nas Macrozona Adensável (MA) e Macrozona Industrial (MI), nos termos desta lei.

FLS.....15.....  
6/10/2012  
Protocolo

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Estão excluídos da aplicação da Outorga Onerosa:

- I. As Áreas Especiais e os Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural previstos na Carta 2 - Áreas Especiais da Lei Complementar nº 161/02;
- II. Os imóveis contidos nas áreas delimitadas para aplicação de Operações Urbanas Consorciadas na Carta 4 – Operações Urbanas da Lei Complementar nº 161/02, a partir de sua regulamentação por lei específica.

**ARTIGO 3º** - O Índice de Aproveitamento (IA) e a Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) poderão ser ultrapassados conforme os limites estabelecidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos da Lei Complementar nº 161/02, abaixo discriminados:

PARÂMETROS	BÁSICO	LIMITE com Outorga Onerosa
Índice de Aproveitamento (IA)	1,4 para imóveis até 1000m <sup>2</sup> 1,0 para imóveis acima de 1000m <sup>2</sup>	3,0
Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT)	42 m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>

**ARTIGO 4º** – A Outorga Onerosa somente poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam as exigências da legislação urbanística, notadamente:

- I. respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;
- II. compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos comunitários existentes e da infra-estrutura instalada, entre outros, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, energia elétrica.

**ARTIGO 5º** - O potencial construtivo e de adensamento adicional obtido mediante a Outorga Onerosa será definido e periodicamente reavaliado em função dos dispositivos previstos no artigo 4º, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciado por áreas delimitadas nas Macrozonas permitidas em lei.

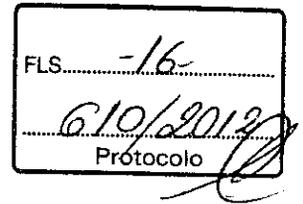
§ 1º - O controle do potencial construtivo e de adensamento adicional estabelecido nos termos do “caput” deste artigo será regulamentado por decreto no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da publicação desta lei e deverá valer para um período não inferior a 02 (dois) anos.

§ 2º - O impacto na infra-estrutura e no meio ambiente decorrente da concessão de Outorga Onerosa do potencial construtivo e de adensamento adicional deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas passíveis da aplicação deste instrumento.

§ 3º - O controle do potencial construtivo adicional será determinado também nas leis de Operações Urbanas Consorciadas, conforme áreas delimitadas na Carta 4 – Operação Urbana e nos Projetos Estratégicos, de acordo com o “caput” deste artigo.

**ARTIGO 6º** – A Contrapartida Financeira correspondente à aplicação da Outorga Onerosa, será calculada como se segue :

$$C = Fp \times Fs \times B$$



Onde:

**C** = **Contrapartida Financeira** relativa à área construída ou adensamento adicional;

**Fp** = **Fator de Planejamento**, entre 0,1 (um décimo) e 1,0 (um inteiro), a critério do Poder Executivo;

**Fs** = **Fator de Interesse Social**, entre 0,1 (um décimo) e 1,0 (um inteiro), a critério do Poder Executivo;

**B** = **Benefício Econômico**, resultado da aplicação da fórmula:

$$B = Vt \times Atv$$

sendo,

**Vt** = valor unitário do terreno em estudo definido pela Planta Genérica de Valores – PGV;

**Atv** = área de terreno necessária para atender **IA** e **QT** básicos.

§ 1º - O Fator de Planejamento (**Fp**) deverá variar em função dos objetivos definidos nas diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Complementar nº 161/02, e a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e equipamentos comunitários disponíveis.

§ 2º - Até a publicação do decreto, mencionado no §1º do artigo 5º, será adotado **Fp = 0,5** (cinco décimos), podendo ser adotado **Fp = 0,4** (quatro décimos) quando a área permeável destinada no imóvel for superior a 20% (vinte por cento) e contiver tratamento paisagístico.

§ 3º - O Fator de Interesse Social (**Fs**) deverá variar em função do atendimento à demanda por equipamento comunitário, institucional e de prestação de serviços como os de saúde, educação, cultura, dentre outros; geração de emprego e renda para os moradores de Diadema, e demais diretrizes contidas no Plano Diretor para o desenvolvimento sócio - econômico do Município.

§ 4º - Até a publicação do decreto mencionado no parágrafo 1º do artigo 5º será adotado **Fs= 1,0** (um inteiro).

**ARTIGO 7º** - O valor da Contrapartida será aferido pelos setores competentes do Poder Executivo Municipal a partir da apresentação pelo interessado do Projeto Completo, subscrito por profissional técnico habilitado junto ao CREA e à Prefeitura do Município de Diadema, destacando a área objeto da Outorga Onerosa e a modalidade da Contrapartida prevista pelo artigo 10, podendo ser regulamentado por decreto o detalhamento da documentação necessária.

**ARTIGO 8º** – Para o atendimento do Coeficiente de Permeabilidade exigido, as condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

I – respeito ao Coeficiente de Permeabilidade previsto no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos da Lei Complementar nº 161/02, sendo computadas como área sem impermeabilização aquelas com cobertura vegetal, ajardinadas ou arborizadas.

II – construção de reservatório ligado a sistema de drenagem.

a) Considera-se reservatório, qualquer dispositivo dimensionado de acordo com a fórmula:

$$V = (0,15 \times S - S_p) \times IP \times T$$

onde:

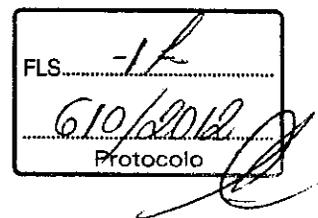
V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

S<sub>p</sub> = área do terreno sem impermeabilização, resultante da exigência do Coeficiente de Permeabilidade;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

T = tempo de duração da chuva igual a 1(uma) hora.



**ARTIGO 9º**– A Outorga Onerosa do Direito de Construir será admitida para as edificações que ocupam recuos na Macrozona Industrial, condicionada ao atendimento da Taxa de Ocupação, Coeficiente de permeabilidade e demais parâmetros previstos no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos - da Lei Complementar nº161/02, além das disposições dos artigos 4º e 8º desta Lei.

**PARÁGRAFO ÚNICO**– O disposto neste artigo não se aplica às faixas de domínio público bem como em áreas “non aedificandi” definidas como tais pela legislação vigente.

**ARTIGO 10** - A Contrapartida correspondente à aplicação da Outorga Onerosa dar-se-á nas seguintes modalidades:

- I. depósito em dinheiro em conta vinculada, conforme dispõe o artigo desta lei;
- II. obra ou serviço referente a sistema viário, implantação de mobiliário urbano e/ou equipamento público e comunitários, paisagismo, a ser executado no entorno da atividade beneficiada, visando promover a revitalização urbanística e a valorização dos espaços públicos;
- III. obras ou serviços citados no inciso II a serem executados em qualquer local do Município indicado pelo Poder Executivo Municipal;
- IV. doação de imóvel, ou parte de imóvel, destinado às obras e serviços citados no inciso II;
- V. parcerias em programas de inclusão social desenvolvidos pela administração municipal.

**§ 1º** - No caso de contrapartida em obras, melhoramentos ou serviços, o interessado deverá elaborar e apresentar projeto, orçamento e cronograma de execução subscrito por profissional habilitado que serão submetidos à aprovação prévia pelo Poder Executivo Municipal.

**§ 2º** - O Poder Executivo Municipal será responsável pela expedição de diretrizes necessárias à elaboração do projeto, pela fiscalização da execução e recebimento da obra ou serviço que deverá iniciar e finalizar no mesmo período de uma gestão administrativa.

**§ 3º** - O documento definitivo de regularidade do imóvel só será emitido mediante a conclusão do pagamento da Contrapartida pelo beneficiário.

§ 4º - Nos casos previstos nos incisos II, III, IV e V deste artigo, ficará a cargo do Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano deliberar se cabe ou não a aceitação destas modalidades de contrapartida, após análise da proposta apresentada.

§ 5º - O Executivo Municipal deverá especificar através de decreto no prazo máximo de 3 (três) meses a partir da publicação desta lei, os programas de inclusão social referidos no inciso V deste artigo.

**ARTIGO 11** - O interessado na aquisição dos benefícios pela Outorga Onerosa deverá firmar Termo de Compromisso subscrito pelo titular da Pasta de Desenvolvimento Econômico quando não for possível o pagamento imediato do valor da contrapartida, que, entre outras questões e no que couber, deverá dispor em relação ao objeto daquela:

- I. cronograma para efetivação dos depósitos em dinheiro no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. cronograma de elaboração e aprovação do projeto, execução da obra ou serviço e período de aferição;
- III. prazo para a efetivação da doação de imóvel.

§ 1º - O Termo de Compromisso deverá ainda fixar as condições para aprovação do projeto ou regularização do imóvel beneficiado.

§ 2º - Será exigido o depósito em caução de 20% sobre o valor da Contrapartida Financeira no ato da assinatura do Termo de Compromisso, valor este que será devolvido ao interessado após o cumprimento do Termo.

§ 3º - O descumprimento das obrigações assumidas por força do Termo de Compromisso acarretará na retenção e depósito em conta vinculada do valor da caução.

§ 4º - O prazo total do cronograma referido no inciso I deste artigo não deverá exceder 12 (doze) meses devendo os valores serem convertidos em UFD. – Unidade Fiscal de Diadema.

**ARTIGO 12** – As medidas mitigadoras a serem adotadas pelo interessado como forma de eliminar ou minimizar impactos negativos gerados pela implantação do empreendimento, nos termos do artigo 80 da Lei Complementar nº 161/02, não serão computadas como forma de pagamento da contrapartida decorrente da Outorga Onerosa.

**ARTIGO 13** – Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da Outorga Onerosa serão depositados em conta vinculada, devendo ser aplicados para as finalidades abaixo discriminadas, e preferencialmente, canalizados na recuperação urbana e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e de baixa renda.

- 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.

FLS.....-19-.....
610/2012
Protocolo

**PARAGRAFO ÚNICO** – A destinação dos recursos auferidos pela contrapartida da Outorga Onerosa será definida pelo Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, levando em conta os critérios definidos no “caput” e incisos deste artigo.

**ARTIGO 14** – Para o depósito dos recursos financeiros provenientes do pagamento da Outorga e da caução mencionada no parágrafo segundo do artigo 11 desta lei será aberta pela Secretaria de Finanças uma conta vinculada até a criação, por meio de lei específica, do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O Departamento de Desenvolvimento Urbano deverá tomar as providências para enviar à Câmara, em noventa dias contados da publicação desta lei, projeto de lei dispondo sobre a criação e o funcionamento do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**ARTIGO 15** – As despesas decorrentes da aplicação desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**ARTIGO 16** - Esta lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 22 de dezembro de 2003.

(a) JOSE DE FILIPPI JUNIOR  
Prefeito Municipal