



CÂMARA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO
PORTAL DA MATA ATLÂNTICA
PALACIO MIN. MARIO GUIMARÃES
CNPJ 50.784.248/0001-69

LEI N. 339 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2024

“Dispõe sobre a **compensação urbanística** e ambiental no Município de Apiaí, Estado de São Paulo, e dá outras providências.”

PUBLICAÇÃO

Ato publicado nesta Câmara Mun.

no mural local e jornal D.O.E

Edição 13 / 14 / 24 pág. 5-15

Marcos Pontes
Secretaria - Câmara Mun. de Apiaí

RICARDO DIAS DE PONTES, Presidente da Câmara Municipal de Apiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAÇO SABER que a Câmara Municipal manteve e eu promulgo, nos termos do art. 37, IV, cc. art. 55, § 8º, todos da Lei Orgânica do Município, os seguintes dispositivos vetados integralmente pelo Sr. Prefeito Municipal e derrubados pelo plenário.

Art. 1º - A presente Lei tem como objetivo regulamentar a compensação urbanística e ambiental de áreas livres estabelecendo diretrizes para a compensação em áreas urbanas, permitindo que proprietários construam acima dos limites padrão de ocupação, desde que haja compensação adequada, no Município de Apiaí, Estado de São Paulo, em consonância com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor Municipal.

Capítulo I – Da Definição e dos Princípios

Art. 2º - Para os fins desta Lei, considera-se compensação urbanística e ambiental a área livre (sem construção) passível de transferência de seu potencial ambiental a outro imóvel no mesmo zoneamento ou equivalente dentro do perímetro urbano do município em conformidade ao disposto no Plano Diretor Municipal.

Art. 3º - A compensação urbanística tem como princípios:

- I. **Legalidade:** observância das normas urbanísticas vigentes;
- II. **Razoabilidade:** proporcionalidade entre a contrapartida e o benefício proporcionado ao empreendedor;
- III. **Eficiência:** otimização do aproveitamento do solo;
- IV. **Equidade:** justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização;
- V. **Sustentabilidade:** promoção do desenvolvimento urbano sustentável.



CÂMARA DO MUNICÍPIO DE APIAI

ESTADO DE SÃO PAULO
PORTAL DA MATA ATLÂNTICA
PALACIO MIN. MARIO GUIMARÃES
CNPJ 50.784.248/0001-69

Capítulo II - Da Aplicação da Compensação Urbanística

Art. 4º - A **compensação urbanística** poderá ser aplicada nas seguintes situações:

§ único - Maior aproveitamento de terreno urbano, quando o índice de aproveitamento proposto pelo empreendedor for superior ao índice básico de ocupação estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Art. 5º - O percentual da compensação urbanística terá como base a taxa de ocupação estabelecida no Plano Diretor Municipal, respeitando-se as zonas de localização do imóvel, recuos mínimos do alinhamento público, afastamento mínimo das divisas e dos índices de permeabilidade do solo.

§ único - Não são passíveis de compensação as áreas de recuos obrigatórios nas diferentes zonas estipuladas no Plano Diretor Municipal.

Art. 6º - A compensação urbanística deverá ser feita mediante transferência da área livre do imóvel em objeto, para um outro terreno pertencente ao mesmo proprietário ou de outrem, desde que haja o consentimento do mesmo quanto à averbação do gravame da área compensatória na matrícula de seu imóvel, sempre localizados dentro do Perímetro Urbano.

§ 1º - Os proprietários de imóveis poderão construir acima dos seguintes limites de ocupação definidos na Lei de Zoneamento, desde que assegurados a compensação previamente proposta com o projeto de engenharia apresentado para aprovação ao Departamento competente da Prefeitura Municipal:

§ 2º - A compensação será realizada por meio da destinação de área equivalente ao excedente da taxa ocupada permitida para a devida zona ou correspondente ao dobro do excedente da referida taxa se a área compensada não se situar na mesma zona da área objeto do pleito.

§ 3º - Após análise e aprovação técnica da proposta de compensação de área que se trata no caput deste artigo, a mesma deverá ser encaminhada para formalização através de documento escrito, o qual deverá conter o memorial descritivo, croqui e destinação da área compensada.



CÂMARA DO MUNICÍPIO DE APIAI

ESTADO DE SÃO PAULO
PORTAL DA MATA ATLÂNTICA
PALACIO MIN. MARIO GUIMARÃES
CNPJ 50.784.248/0001-69

- § 4º - O fato de ter averbação de área compensada em um determinado lote ou terreno, não desobriga o mesmo a continuar com os índices de áreas livres pré-existentes conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, portanto, há de se entender que a área livre deste lote ou terreno será majorada na quantidade de área pretendida para compensação.

Capítulo II - Definição de Compensação de Taxas de Ocupação

- Art. 7º - Fica definida a compensação de taxas de ocupação de área construída como a possibilidade de exceder o índice de aproveitamento máximo de terreno estabelecido no Plano Diretor Municipal, mediante a compensação urbanística e ambiental em outro terreno.

- Art. 8º - A compensação de taxas de ocupação de área construída estará sujeita às seguintes condições:

Terreno a ser edificado:

- I. Localizado na zona urbana do município;
- II. Atividade pretendida compatível às atividades do Zoneamento;
- III. Taxa de ocupação superior ao permitido para a devida zona;

Terreno a ser utilizado para compensação:

- I. Localizado dentro da zona urbana do município, preferencialmente no mesmo zoneamento;
- II. Área equivalente ou superior a taxa de área livre exigida para o terreno, somando-se a esta a taxa compensatória;
- III. Aptidão ambiental para compensação, a ser definida por estudo técnico específico;
- IV. Averbação da área de preservação compensável na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro Imobiliário, garantindo sua perpetuidade, transferência e transparência.
- V. A Prefeitura deverá exigir a Certidão de Matrícula do Imóvel objeto de compensação.

- Art. 9º - O interessado deverá apresentar um Estudo Técnico para Compensação Urbanístico Ambiental, que deverá ser elaborado por profissional habilitado e conter, no mínimo:

- **Diagnóstico ambiental** do terreno a ser edificado e do terreno a ser utilizado para compensação;



CÂMARA DO MUNICÍPIO DE APIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO
PORTAL DA MATA ATLÂNTICA
PALACIO MIN. MARIO GUIMARÃES
CNPJ 50.784.248/0001-69

- **Proposta de medidas compensatórias**, detalhando as ações a serem tomadas para mitigar os impactos ambientais da edificação para as áreas que transcendem o máximo permitido para a zona;
- **Plano de monitoramento** das medidas compensatórias.

Art. 10 - A proposta de compensação Urbanística Ambiental deverá ser submetida à análise e aprovação do órgão competente da Prefeitura, através de termo de compromisso, que poderá solicitar alterações ou complementação do estudo técnico.

§ único O termo de compromisso deverá constar todas as informações acerca da proposta, tais como:

- I. Matrículas dos imóveis a serem objetos de edificação e compensação e sua respectiva localização;
- II. Características dos objetivos das áreas à serem edificadas e compensadas, tais como área, valor, localização e demais informações pertinentes;
- III. Outras informações que evidenciem a compensação e assegurem o não prejuízo à coletividade.

Art. 11 - As medidas compensatórias deverão ser implementadas antes da emissão do alvará de construção da obra, objeto de pleito de compensação, sob acompanhamento do órgão competente da Prefeitura de Apiaí.

Art. 12 - O plano de monitoramento das medidas compensatórias deverá ser implementado por um período mínimo de 05 (cinco) anos, com acompanhamento periódico do órgão competente da Prefeitura.

Capítulo III - Da Fiscalização e das Sanções

Art. 13 - A fiscalização da aplicação da compensação urbanística ambiental caberá ao Departamento competente da Prefeitura Municipal, responsável pelo licenciamento urbanístico de obras.

Art. 14 - O descumprimento das disposições desta Lei sujeitará o infrator às seguintes sanções:

Multa: 500 UFESP;

Interdição da obra: em caso de reincidência;

Desapropriação do bem imóvel: em caso de grave infração.

4



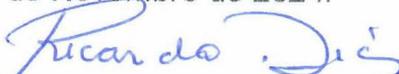
CÂMARA DO MUNICÍPIO DE APIAI

ESTADO DE SÃO PAULO
PORTAL DA MATA ATLÂNTICA
PALACIO MIN. MARIO GUIMARÃES
CNPJ 50.784.248/0001-69

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

Art. 16 - Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio "Min. Mário Guimarães", em
12 de Novembro de 2024.


RICARDO DIAS DE PONTES
(Presidente da Câmara Municipal de Apiaí)

ESTA LEI TEVE ORIGEM EM PROJETO DE LEI DE AUTORIA DO VEREADOR ARI OSMAR MARTINS KINOR.