



## 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





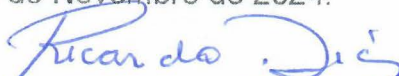
## **CÂMARA DO MUNICÍPIO DE APIAI**

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.