




PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2011.
 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fis. - 02 -
383/2011
 Protocolo

Gabinete do Prefeito

CONTROLE DE PRAZO	
Processo nº:	<u>383/2011</u>
Início:	<u>10 - maio - 2011</u>
Término:	<u>23 - junho - 2011</u>
Prazo:	<u>45 dias</u>
 Funcionário Encarregado	

PROC. Nº 383/2011.

Diadema, 06 de maio de 2011.

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE: _____

DATA 12 / maio / 2011.

 PRESIDENTE

OF. ML. Nº 027/2011

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso projeto de lei complementar que dispõe sobre concessão de redução do valor do IPTU/TA aos imóveis localizados em área de preservação AP1, AP2 E ZPA, grafadas na Carta 1A da Lei Complementar 273 de 8 de julho de 2008, e dá outras providências.

A presente propositura visa estabelecer critérios para calculo o valor do desconto do IPTU/TA concedido pela Lei Complementar Municipal n.º 273, de 8 de julho de 2008 (Plano Diretor do Município), aos proprietários de imóveis situados em áreas especiais de preservação ambiental.

De acordo com o dispositivo constante do *caput* do artigo 33, da Lei Complementar n.º 273/2008, o requisito para que o proprietário de um imóvel obtenha direito ao desconto do IPTU/TA é o de que esteja o respectivo imóvel localizado dentro da área grafada na Carta 1, anexo à referida lei.

No entanto, mesmo sendo possível identificar objetivamente quais são os imóveis localizados na Carta 1 (cujos respectivos proprietários teriam portanto direito ao desconto), não se sabe qual é o percentual de desconto a ser observado.

Por outro lado, a norma positiva em comento, estabelece que o desconto é proporcional à área preservada, mas não estabelece qual é a relação de proporcionalidade entre os percentuais de desconto e as quantidades de área preservada.

O dispositivo mencionado constitui apenas uma declaração de intenções, mas, infelizmente, sua lacônica redação impede sua aplicação, pois a atividade tributária é sempre atividade vinculada, sem que haja nenhuma margem de discricionariedade no cálculo do imposto e subsequente lançamento, conforme estabelece o parágrafo único do artigo 142, do Código Tributário Nacional.

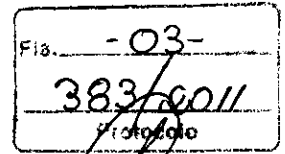
Desta forma, a necessidade de vinculação na atividade tributária de lançamento é consequência da própria essência dessa atividade, pois o valor da obrigação tributária nunca poderá ser fruto da interpretação do agente público (nunca poderá ser discricionário) - que, como toda interpretação, varia subjetivamente de pessoa para pessoa - ele sempre deverá ser fruto de um cálculo matemático objetivo (sempre deverá ser vinculado aos critérios quantitativos do tributo: base de cálculo, alíquota e eventual desconto).

16:55 09/05/2011 001641 CAMARA MUNICIPAL DE DIADEMA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Gabinete do Prefeito



Assim, a concessão de qualquer desconto de IPTU/TA, pela Administração, relativamente aos imóveis descritos na Carta 1anexo à LC 273/2008, sem que haja uma nova lei disciplinando com objetividade o modo de cálculo do desconto, poderá acarretar a interpretação equivocada da situação, razão pela qual, o presente projeto de lei, tem por condão sanar tal situação e estabelecer uma tabela de descontos progressivamente proporcionais à área verde preservada, ou seja, quanto maior a área preservada, maior o desconto até determinado limite.

Por fim, quanto ao estudo do impacto econômico-financeiro, consideramos o valor estimativo médio anual, de R\$. 82.000,00 (oitenta e dois mil reais), conforme dados elaborados pela Divisão de Tributos Imobiliários, apurados dos exercícios de 2009 e 2010.

Assim, demonstramos, no quadro abaixo, a estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício de 2011 e nos exercícios de 2012 e 2013, consideramos que a arrecadação será reduzida, com a concessão dos descontos propostos, neste e nos dois próximos exercícios, nos seguintes valores

Em R\$.1,00

EXERCÍCIOS		
2011	2012	2013
244.000,00*	90.200,00	99.300,00

*inclui 2009, 2010 e 2011

Cabe salientar que a proposta, ora apresentada, não compromete a estimativa da receita constante da peça orçamentária e nem as metas estabelecidas pelo Município de Diadema, na Lei Municipal 3.002, de 21 de julho de 2010 - Lei das Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2011, vez que os descontos concedidos serão plenamente recuperados no decorrer do exercício e nos dois seguintes, com o contingenciamento de dotações orçamentárias da despesa, nos exatos valores dos benefícios concedidos.

Ressaltamos, nos termos do artigo 14, da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000, que fizemos constar no orçamento vigente para o corrente exercício, e que faremos constar na proposta orçamentária para 2012, a ser encaminhada, a condição determinada pela legislação.

Na certeza de ter demonstrado, embora de modo sucinto, a pertinência da medida, principalmente pelo relevante interesse social, aguarda o Poder Executivo, venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei Complementar, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível, invocando para tanto o regime de **URGÊNCIA**, tudo nos termos do que preceitua o artigo 52, *caput*, da Lei Orgânica Municipal.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes desse Sodalício, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador LAÉRCIO PEREIRA SOARES
DD. Presidente da Câmara Municipal de
DIADEMA- SP



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2011.
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls. - 04 -
383/2011
Protocolo

PROC. Nº 383/2011

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 027, DE 06 DE MAIO DE 2011

CONTROLE DE PRAZO	
Processo nº:	<u>383/2011</u>
Início:	<u>10 - maio - 2011</u>
Término:	<u>23 - junho - 2011</u>
Prazo:	<u>45 dias</u>
Funcionário Encarregado	

DISPÕE sobre concessão de redução do valor do IPTU/TA aos imóveis localizados em área de preservação AP1, AP2 E ZPA, grafadas na Carta 1A da Lei Complementar 273 de 8 de julho de 2008, e dá outras providências.

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

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder redução do valor do IPTU/TA aos imóveis especificados como áreas de Preservação Ambiental (AP1 e AP2) e as Zonas de Preservação Ambiental (ZPA), grafadas na Carta 1A, e nos termos do artigo 33, ambos da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008.

Art. 2º - Para os imóveis especificados no artigo 1º, o Órgão Ambiental do Município emitirá Certidão de Vegetação de Interesse Ambiental, com validade para 03 (três) anos e o interessado deverá, no ato do recebimento da Certidão, assinar Termo de Responsabilidade pela preservação da vegetação.

Parágrafo único - Em posse da Certidão de Vegetação de Interesse Ambiental, o contribuinte requererá a sua expedição a cada três anos.

Art. 3º - As áreas de interesse ambiental, não contempladas no artigo 1º serão analisadas com base na Lei Complementar nº. 63, de 27 de dezembro de 1996.

Art. 4º - O percentual de redução do IPTU/TA para os imóveis especificados no artigo 1º, desta Lei Complementar, será apurado proporcionalmente a área do terreno preservada, de acordo com as tabelas abaixo:

I. Imóveis Com Edificação:

Área preservada	Percentual de desconto
Em 60%	40%
Acima de 60% até 80%	50%
Acima de 80% até 100%	60%

II. Imóveis Sem Edificação:

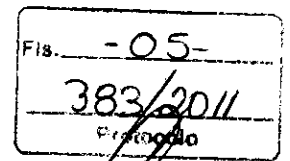
Área preservada	Percentual de desconto
Em 60%	60%
Acima de 60% até 80%	70%
Acima de 80% até 100%	85%

Parágrafo único: Os benefícios constantes das tabelas do presente artigo são semelhantes aos benefícios concedidos pelo fator manancial que é aplicado aos imóveis localizados nas áreas de proteção de mananciais.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 027, DE 06 DE MAIO DE 2011

Art. 5º - Para obter o benefício previsto na presente Lei Complementar, a partir do exercício de 2012, o proprietário, o compromissário, o possuidor a qualquer título ou seu representante legal, deverá requerer o benefício de 1º de setembro a 31 de outubro do exercício anterior.

§ 1º - O requerimento deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Certidão de Vegetação de Interesse Ambiental;
- II. Certidões negativas de débitos referentes a tributos mobiliários e imobiliários;
- III. Cópia da Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de imóveis ou cópia do contrato de compromisso de compra e venda, comprovando a propriedade ou posse do imóvel, quando o IPTU/TA não estiver cadastrado em nome do beneficiário;
- IV. Procuração autorizando o requerente a solicitar o desconto, quando o mesmo não for o proprietário ou compromissário;
- V. Cópia do CPF e do RG, do requerente;
- VI. Certidão Negativa de Débitos para com INSS, quando se tratar de pessoa jurídica;
- VII. Cópia do demonstrativo de cálculo do IPTU/TA, correspondente ao ano do pedido.

§ 2º - Para os exercícios de 2009, 2010 e 2011, o benefício será concedido aos imóveis constantes da Carta 1A, cujos processos foram formalizados nos respectivos exercícios, aplicando-se os descontos mínimos previstos nas tabelas do artigo 4º.

§ 3º - O benefício poderá ser estendido até o exercício anterior à validade da Certidão de Vegetação de Interesse Ambiental.

Art. 6º - Nos casos que forem constatadas infrações ambientais no imóvel beneficiado, o benefício será cancelado e efetuado novo lançamento tributário ficando o proprietário ou o possuidor a qualquer título, sujeito a demais penalidades cabíveis.

Art. 7º - As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas nos respectivos orçamentos anuais, suplementadas se necessário.

Art. 8º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 06 de maio de 2011


MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI
Prefeito Municipal

Registrado no Gabinete do Prefeito, pelo Serviço de Expediente (GP-711), e afixado no Quadro de Editais na mesma data.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

Fis. -06-
383/2011
Protocolo

Lei Complementar Nº 273/08, 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. 161/2

L.C. 50/96

L.C. 222/5

L.C. 241/7

Altera:

L.O. 1357/94

L.C. 225/6

Alterada por:

L.C. 277/8

L.C. 287/9

L.C. 286/9

L.C. 294/9

L.C. 300/9

L.C. 325/10

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:



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

Fls.	-07-
	303/2011
	Protocolo

Seção II

Das Áreas Especiais

Subseção I

Das Áreas Especiais de Preservação Ambiental

ART. 30 – Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP's são aquelas destinadas à manutenção, conservação ou reconstituição de vegetação de interesse ambiental, sendo permitidos usos que garantam tal qualidade, compreendendo:

- I. **Área Especial de Preservação Ambiental 1 – AP1:** imóveis situados na Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings;
- II. **Área Especial de Preservação Ambiental 2 – AP2:** imóveis situados fora da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings;
- III. **Área Especial de Preservação Ambiental 3 – AP3:** áreas de propriedade pública.

ART. 31 – Constituem diretrizes para as Áreas Especiais de Preservação Ambiental (AP's):

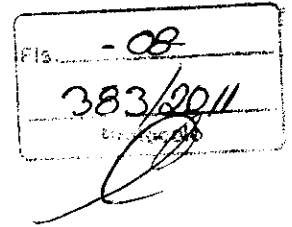
- I. Preservação ou reconstituição da qualidade ambiental, mantendo e recuperando a vegetação de interesse ambiental;
- II. Compatibilização do uso e ocupação dos imóveis com a preservação da qualidade ambiental;
- III. Definição e delimitação de áreas passíveis de utilização, bem como aquelas a serem preservadas com restrição à ocupação, através da proposição de zoneamento ambiental, estabelecendo normas e padrões específicos relativos ao uso e manejo dos recursos naturais;
- IV. Oferta de oportunidades de lazer à população através de uso público destas áreas.

ART. 32 – A implantação de qualquer empreendimento em Área Especial de Preservação Ambiental – AP deverá respeitar as normas e padrões urbanísticos previstos no **Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos**, sem prejuízo das demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, atendendo as disposições contidas na **Certidão de Diretrizes da Análise Especial** realizada pelo órgão municipal responsável pela gestão ambiental.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



§ 1º - A Análise Especial mencionada no caput deverá dispor ao menos em relação aos seguintes aspectos, sem prejuízo de outros que o caso concreto indicar:

- I. Qualidade da vegetação de interesse ambiental;
- II. Desenvolvimento de atividades não geradoras de poluição;
- III. Respeito às condicionantes físicas do relevo e do solo;
- IV. Respeito às Áreas de Preservação Permanente – APP's.

§ 2º – Em qualquer tipo de aproveitamento e/ou utilização, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de área coberta por vegetação de interesse ambiental, devendo haver complementação nos casos em que a situação original da propriedade não permita o atendimento automático deste requisito.

ART. 33 – Os imóveis especificados como Áreas Especiais de Preservação Ambiental (AP1 e AP2) e as Zonas de Preservação Ambiental (ZPA), áreas grafadas na Carta 1A da presente Lei Complementar, serão beneficiados com a redução do Imposto Predial e Territorial Urbano, proporcionalmente à área preservada.

Parágrafo Único – As demais áreas de interesse ambiental do Município, que não estejam contempladas no “caput” deste artigo, deverão ser objeto de análise ambiental específica, para aplicação da redução do Imposto Predial e Territorial Urbano.

ART. 34 – Visando garantir a qualidade ambiental da **Área Especial de Preservação Ambiental – AP**, o Poder Executivo Municipal, em ações combinadas com a iniciativa privada, poderá utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar, especialmente:

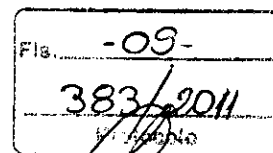
- I. Transferência de Potencial Construtivo, através da autorização na alienação total ou parcial do potencial construtivo destas áreas, nos termos dos **artigos 93 a 99** desta Lei Complementar;
- II. Direito de Preempção nas Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP's, delimitadas na **Carta 2 - Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção**, visando ampliar a rede das áreas de uso público;
- III. Consórcio Imobiliário em AP1 e AP2 visando à ampliação e à manutenção destas áreas para uso público.

ART. 35 - Nas áreas situadas em AP1, para usufruir dos efeitos legais da **Transferência de Potencial Construtivo**, o proprietário interessado deverá doar ao Poder Executivo Municipal a parcela do terreno sobre a qual incidir o cálculo do Potencial Construtivo a ser transferido, devendo o terreno doado ter a destinação prevista no caput do **artigo 13** desta Lei Complementar.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



Parágrafo Único - A Transferência de Potencial Construtivo referida no caput deste artigo poderá ser realizada apenas na condição de que o imóvel não apresente débitos tributários ou outros de qualquer natureza, devendo a averbação da doação ser efetuada no Cartório de Registro de Imóveis.

ART. 36 – Nas áreas situadas em AP2, o proprietário poderá usufruir dos índices permitidos através de edificação, uso de **Transferência do Potencial Construtivo (TPC)** ou pela associação de ambos.

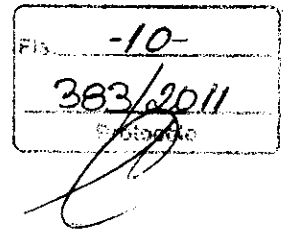
§1º - Sendo o I_A Básico igual a 2,5, o proprietário que optar por utilizar unicamente o instrumento da TPC, não edificando no lote, receberá bônus a ser acrescido ao potencial construtivo a ser transferido caso efetue doação de parte da área ao Poder Executivo Municipal, nas proporções estabelecidas na tabela abaixo:

% da Área doada	Bônus De acréscimo para TPC	Potencial Construtivo Máximo em TPC com bônus
100	1,00	3,500
95	0,901	3,401
90	0,808	3,308
85	0,720	3,220
80	0,636	3,136
75	0,558	3,058
70	0,485	2,985
65	0,417	2,917
60	0,355	2,855
55	0,297	2,797
50	0,245	2,745
45	0,197	2,697
40	0,155	2,655
35	0,118	2,618
30	0,086	2,586
25	0,059	2,559
20	0,037	2,537
15	0,020	2,520
10	0,009	2,509
05	0,003	2,503
00	0,000	2,500



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



§ 2º - A utilização da TPC referida no parágrafo anterior poderá ser realizada apenas após a averbação da doação devida no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - A delimitação da área a ser doada ao Poder Executivo Municipal nos termos do parágrafo primeiro deste artigo deverá ser efetuada pelo órgão ambiental do município, devendo obrigatoriamente atender às seguintes condições:

- a) Área Mínima de 1000 m² (mil metros quadrados) recoberta com vegetação de interesse ambiental;
- b) Circulo inscrito com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) no polígono configurado pelos limites do terreno.

§ 4º - Excepcionalmente, no caso de doação integral da propriedade ao Poder Executivo Municipal, para efeito de cálculo do **Potencial Construtivo – PC**, as áreas das edificações existentes não serão subtraídas.

~~§ 5º - Quando da doação ao Poder Público Municipal de 15% (quinze por cento) da área total, a título de “Área Verde”, a ser preservada em AP2, conforme Zoneamento Ambiental, serão permitidas na área remanescente, as categorias de uso semelhantes às categorias existentes do entorno e seu respectivo zoneamento, conforme Carta 1, anexo desta Lei Complementar, dentro da área de AP2, definida para construção intensiva, respeitando o Índice de Ocupação e Aproveitamento do Entorno descrito no Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos desta Lei Complementar”. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 277/2008).~~

§ 5º - O Zoneamento das áreas de AP2 poderá ter uso semelhante às categorias existentes no entorno, desde que, para tanto, os proprietários doem ao Poder Público Municipal, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da área a ser preservada. **(Redação dada pela Lei Complementar nº 287/2009).**

ART. 37 – Os imóveis situados em AP1 e AP2 não serão passíveis de parcelamento do solo, devendo esta condição ser averbada em suas respectivas matrículas junto ao **Cartório de Registro de Imóveis**.

~~**Parágrafo Único** – Executa-se do disposto neste artigo a subdivisão de área destinada à doação ao Poder Executivo Municipal.~~

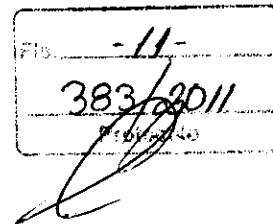
Parágrafo Único - Excetuam-se do disposto neste artigo as seguintes situações: **(Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)**

- I. subdivisão de área destinada à doação ao Poder Executivo Municipal;
- II. subdivisão de área destinada à implantação de **EHIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social** em AP2, vinculando-se o parcelamento à aprovação do empreendimento e observando-se a aplicação dos parâmetros urbanísticos de AP2,



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



estabelecidos no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos, à AP2 original, bem como todas as disposições da legislação ambiental pertinente.

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;~~

~~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;~~

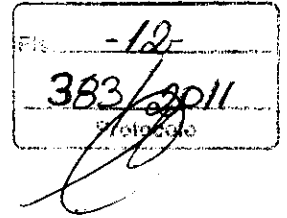
~~III. Consórcio Imobiliário nos imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;~~

~~IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir, cuja contrapartida financeira deverá obrigatoriamente ser revertida em unidades habitacionais no próprio~~



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



~~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.

~~**ART. 40** Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS são aqueles destinados à produção de Habitação de Interesse Social - HIS, de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo sintetizados no Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos, integrante desta lei, e demais exigências previstas em legislação municipal, estadual e federal, especificamente quanto a:~~

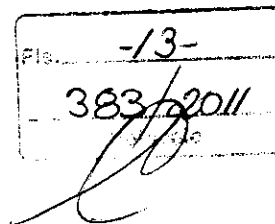
- ~~I. Apresentação da relação de moradores devidamente atendidos e cadastrados, conforme o disposto em Lei Municipal específica;~~
- ~~II. Especificação das formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento;~~
- ~~III. Especificação do preço de venda ou de locação das unidades, comprovando que este não ultrapasse o comprometimento da renda mensal adotado pelos agentes financiadores do Poder Público em programas destinados às faixas de menor renda.~~

~~**§ 1º** Para efeito de enquadramento das famílias em EHIS, a renda familiar não poderá exceder a 08 (oito) salários mínimos, devendo ser priorizada a demanda com renda familiar, da seguinte forma:~~



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



~~a) demanda com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, atendimento pelo Executivo Municipal, com recursos do FUMAPIS – Fundo Municipal de Habitação Popular, para atender, prioritariamente, a demanda estabelecida no inciso II do artigo 8º, desta Lei Complementar;~~

~~b) demanda com renda familiar de 03 (três) a 08 (oito) salários mínimos, de acordo com lei específica referida no inciso I do presente artigo.~~

~~§ 2º – Para efeito de enquadramento das famílias em EHIS, a cobrança de ITBI em relação ao primeiro registro do imóvel em área de interesse social será gratuita a ser regulamentada em Lei específica.~~

Art. 40 - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS são aqueles destinados à produção de habitação para a população de baixa renda, e serão enquadrados nas seguintes modalidades: **(Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)**

I. HIS – Habitação de Interesse Social, destinada à faixa de renda familiar de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos e prioritariamente à demanda estabelecida no inciso II do artigo 8º do Plano Diretor, localizada em áreas de risco, desadensamento, interferência com obras públicas, ocupações de áreas da Dersa-Ecovias .

~~**II. HMP – Habitação de Mercado Popular**, destinada à faixa de renda familiar superior a 3 (três) e até 6 (seis) salários mínimos.~~

II - HMP – Habitação de Mercado Popular, destinada a faixa de renda familiar superior a 3 (três) e até 8 (oito) salários mínimos. **(Redação dada pela Lei Complementar nº 325/2010)**

§ 1º - A produção dos EHIS será regulada pelos parâmetros de uso e ocupação do solo sintetizados no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta lei e demais exigências previstas em legislação municipal, estadual e federal;

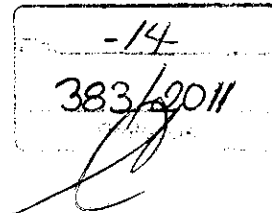
§ 2º - São requisitos para a caracterização dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS:

- I. I. Apresentação da relação de moradores cadastrados, conforme o disposto em Lei Municipal específica;
- II. II. Especificação das formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento;
- III. III. Especificação do preço de venda ou de locação das unidades, comprovando que este não ultrapasse o comprometimento da renda mensal adotado pelos agentes financiadores do Poder Público em programas destinados às faixas de renda correspondentes às modalidades “HIS” e “HMP”.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



~~Art. 40-A - O Poder Executivo Municipal deverá estabelecer nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, promovidos por agentes promotores da iniciativa privada e/ou associações de luta por moradia em AEIS1 e AP2, a obrigatoriedade de atendimento de parte da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, de modo a que pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento sejam destinados à produção de HIS-Habitação de Interesse Social. (Artigo acrescido pela Lei Complementar nº 294/2009)~~

Art. 40-A - O Poder Executivo Municipal deverá estabelecer nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, promovidos por empresas construtoras, incorporadoras ou outros agentes promotores da iniciativa privada em AEIS1 e AP2, a obrigatoriedade de atendimento de parte da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, de modo a que pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento sejam destinados à produção de HIS-Habitação de Interesse Social. (Artigo alterado pela Lei Complementar nº 300/2009)

§ 1º - A demanda habitacional prioritária referida no caput deste artigo será indicada pelo Poder Executivo Municipal em cada EHIS, conforme diretrizes aprovadas pelo Conselho Deliberativo do FUMAPIS - Fundo Municipal de Apoio à Habitação de Interesse Social.

§ 2º - O lote ou gleba sobre o qual será erigido o EHIS, conforme disposto no caput deste artigo, deverá ser objeto de parcelamento de modo a atender separadamente as demandas de HIS e HMP, ficando o parcelamento vinculado à aprovação conjunta de ambos projetos.

§ 3º - A emissão do "Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social" referente ao atendimento da demanda de HMP nos termos definidos no caput, não poderá em hipótese alguma ser emitido anteriormente à emissão do "Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social" referente ao atendimento da demanda de HIS.

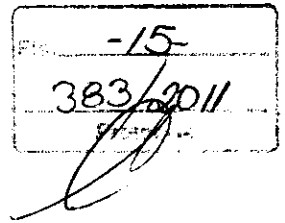
~~§ 4º - Na parte do empreendimento destinada ao atendimento de HIS o padrão de ocupação deverá obedecer à máxima taxa de ocupação do terreno permitida e o gabarito mínimo de 5 pavimentos para todas as edificações.~~

§ 4º - Nos empreendimentos referentes ao atendimento da demanda de HIS, em que haja participação de entidades financiadoras, a exigência de que trata o parágrafo 3º se cumprirá no ato da transferência da propriedade da área ao ente da financiadora participante. (Redação dada pela Lei Complementar nº 325/2010)



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



§ 5º - Optativamente ao atendimento conjunto das demandas de HIS e HMP no mesmo local, conforme disposto no caput, o atendimento da demanda de HIS poderá ser efetuado em outra localização em que seja admitida a produção de EHIS, observadas todas as demais disposições aplicáveis deste artigo e respectivos parágrafos.

Art. 40-B - Não haverá lançamento de ITBI em relação ao primeiro registro do imóvel resultante de EHIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social, conforme lei específica. (**Artigo acrescido pela Lei Complementar nº 294/2009**)

Art. 40-C - No caso de EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social promovidos pelas associações de luta por moradia em terrenos de sua propriedade localizados em AEIS1 e AP2, pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento serão destinados à produção de HIS-Habitação de Interesse Social, de modo a atender a demanda de renda familiar de 0 a 3 salários cadastrada pela respectiva associação. (**Artigo e Parágrafo acrescidos pela Lei Complementar nº 300/2009**)

Parágrafo Único - Aplicam-se aos casos dispostos neste artigo as disposições cabíveis constantes nos parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 40-A desta Lei Complementar, sendo optativo à associação o atendimento conjunto das demandas de HIS e HMP no mesmo empreendimento, sem parcelamento do lote ou gleba.

~~**ART. 41** - As **Áreas Especiais de Interesse Social 2** - AEIS2 serão objetos de intervenções promovidas pelo Poder Público e/ou iniciativa privada através de **Plano de Reurbanização de Interesse Social - PRIS**, visando à regularização fundiária e urbanística ambientalmente sustentável, observadas as seguintes diretrizes:~~

Art. 41 - As Áreas Especiais de Interesse Social 2 (AEIS2) serão objeto de intervenções promovidas pelo Poder Público e/ou pela iniciativa privada, visando a regularização fundiária e urbanística ambientalmente sustentável, nos termos da legislação específica, observadas as seguintes diretrizes: (**Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009**)

I. Alocação de todos os moradores inicialmente instalados na área de intervenção, mesmo que em outro local;

II. Definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;

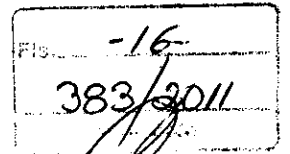
III. Manutenção, sempre que possível, das edificações e dos acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área, a acessibilidade e as condições de mobilidade urbana do entorno;

IV. Compatibilidade entre as obras propostas e o sistema viário, redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário existentes no entorno;



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



~~V. Melhoria da qualidade ambiental através da recuperação das áreas ambientalmente frágeis e ampliação das áreas permeáveis;~~

V melhoria da qualidade ambiental através da adoção de medidas mitigadoras;
(Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)

VI. Definição de medidas e instrumentos jurídicos a serem adotados para efetivar a Regularização Fundiária Sustentável;

VII. Proposta de programas educativos e de inclusão social, quando couber, indicando as ações a serem realizadas antes, durante e após a execução das obras.

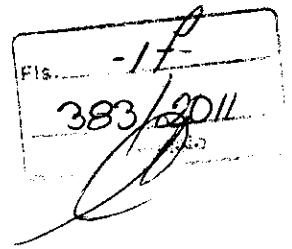
~~ART. 42 No Plano de Reurbanização de Interesse Social PRIS~~ aludido no artigo anterior deverão constar pelo menos os seguintes elementos:

- ~~I. Projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização, tanto na AEIS2 original como, se for o caso, em área necessária para realocação visando desadensamento da área de origem;~~
- ~~II. Projeto de drenagem e escoamento de águas pluviais;~~
- ~~III. Projeto de sistema de abastecimento de água;~~
- ~~IV. Projeto de sistema de coleta de esgotos;~~
- ~~V. Projeto de rede pública de energia elétrica;~~
- ~~VI. Projeto de paisagismo e arborização de áreas verdes e permeáveis;~~
- ~~VII. Projeto de pavimentação;~~
- ~~VIII. Solução de coleta regular dos resíduos sólidos;~~
- ~~IX. Solução para destinação de resíduos sólidos inertes gerados durante a intervenção;~~
- ~~X. Pontos, terminais e circulação de transporte coletivo;~~
- ~~XI. Memorial descritivo e justificativo dos parâmetros urbanísticos específicos para definição de lotes, implantação de novas edificações e mudanças de uso do solo;~~
- ~~XII. Proposta de ação social e de educação ambiental, indicando as ações a serem realizadas antes, durante e após a execução das obras;~~



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



~~XIII. Proposta e estratégia de recuperação ambiental das áreas livres ou que serão desocupadas pela intervenção, especificando as ações a serem realizadas nas APP's;~~

~~XIV. Estratégia de regularização fundiária a ser adotada, com a especificação dos instrumentos e medidas a serem implementadas, dos responsáveis pela sua execução e dos condicionantes.~~

~~§ 1º Nos Planos de Reurbanização de Interesse Social - PRIS poderão ser autorizados outros usos, desde que garantido às famílias ocupantes da área o reassentamento em condições dignas de moradia e a acessibilidade financeira às unidades, observados os seguintes critérios básicos:~~

~~a) O remanejamento das famílias poderá se dar no próprio terreno ou noutra área onde seja possível a implantação de Habitação de Interesse Social - HIS;~~

~~b) O projeto de reassentamento poderá abranger parte da AEIS2 ou sua totalidade, com ou sem a participação de parceiros, inclusive do Poder Executivo Municipal.~~

~~§ 2º Nos casos em que for necessária remoção de parte da população moradora em AEIS2 para viabilizar a urbanização da área de origem, o lote mínimo admitido na área de destino da população realoada será de 42m² quando esta for localizada em AEIS1.~~

Art. 42 - Quando o processo de regularização urbanística e fundiária das Áreas Especiais de Interesse Social 2 (AEIS 2) implicar necessidade de desadensamento da área de origem com reassentamento de parte das famílias em outra área, deverá ser elaborado Plano de Reurbanização de Interesse Social - PRIS, contendo pelo menos os seguintes elementos: **(Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)**

I - Projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização, tanto na AEIS 2 original como na área necessária para reassentamento;

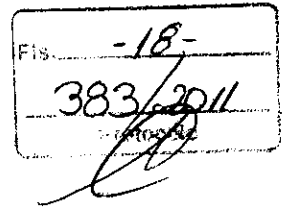
II - Projetos técnicos de infra-estrutura urbana, a critério do órgão competente pela regularização fundiária, considerando as necessidades específicas da área e grau de consolidação e adequação das redes existentes.

§ 1º - Nos Planos de Reurbanização de Interesse Social - PRIS poderão ser autorizados outros usos, desde que garantido às famílias ocupantes da área a realocação em condições dignas de moradia e a acessibilidade financeira às unidades, observadas as seguintes diretrizes:



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



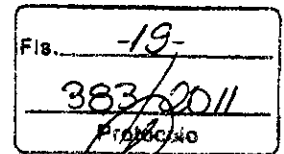
a) Poderá ser efetuado remanejamento das famílias no próprio terreno ou reassentamento em outra área onde seja possível a implantação de EHIS;

b) Quando for o caso, o projeto de reassentamento poderá abranger parte da AEIS2 ou sua totalidade, com ou sem a participação de parceiros, inclusive do Poder Executivo Municipal.

§ 2º – Nos casos em que for necessário remanejamento de parte da população moradora em AEIS2 para viabilizar a urbanização da área de origem, o lote mínimo admitido na área de destino da população remanejada será de 42m² quando esta for localizada em AEIS1.

Lei Complementar Nº 63/96, de 27/12/1996

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL
Processo: 59696
Mensagem Legislativa: 88396
Projeto: 1696
Decreto Regulamentador: não consta



INSTITUI benefício fiscal sobre os Impostos Predial e Territorial Urbano - IPTU, incidente sobre imóveis com vegetação de interesse ambiental.-

LEI COMPLEMENTAR Nº 063, de 27 de dezembro de 1996.

Institui benefício fiscal sobre os Impostos Predial e Territorial Urbano - IPTU, incidente sobre imóveis com vegetação de interesse ambiental.

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 Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

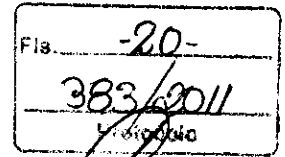
ARTIGO 1º - Os imóveis com vegetação de interesse ambiental serão beneficiados com redução dos Impostos Predial e Territorial Urbano - IPTU, a título de estímulo à preservação ambiental, respeitados as condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

ARTIGO 2º - A caracterização do interesse ambiental ficará a cargo do órgão municipal de controle ambiental, o qual, para esse fim, analisará as espécies vegetais existentes no imóvel, observando, especialmente:

- I - idade;
- II - altura;
- III - raridade;
- IV - estado fitossanitário;
- V - importância histórica, inclusive as espécies que no passado foram exploradas economicamente;
- VI - importância cultural: espécies que devam ser preservadas para conhecimento da atual e das futuras gerações, por representarem riqueza natural;
- VII - importância paisagística: espécies localizadas em pontos estratégicos no Município, valorizando o

ambiente urbano;

VIII - importância ecológica: espécies em vias de extinção ou que sirvam de abrigo e alimento à fauna e a agentes polinizadores.



PARÁGRAFO ÚNICO - Respeitado o disposto neste artigo, poderão ser considerados de interesse ambiental:

- 1) - maciços vegetais de porte arbóreo;
- 2) - árvores isoladas;
- 3) - em casos especiais, vegetação arbustiva, remanescente ou em regeneração desde que com características de relevante interesse de preservação;
- 4) - outros casos a critério do órgão municipal de controle ambiental.

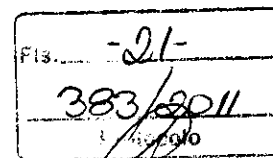
ARTIGO 3º - A requerimento do interessado, e em conformidade com o disposto no artigo 2º desta Lei Complementar, o órgão municipal de controle ambiental expedirá certidão de vegetação de interesse ambiental.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao requerimento referido neste artigo, o interessado deverá anexar:

- I - cópia da matrícula ou transcrição do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - Planta topográfica ou aerofotogramétrica contendo a locação geral das espécies vegetais de porte arbóreo, com as nascentes e cursos d'água, se existentes;
- III - memorial descritivo da área recoberta por vegetação, assinado por profissional habilitado, inscrito na Prefeitura deste Município, abordando, no mínimo, os seguintes aspectos:
 - a) - porcentagem da área com cobertura vegetal, em relação à área total do imóvel;
 - b) - descrição com a caracterização da vegetação de porte arbóreo: altura do dossel, importância como abrigo e alimentação para a fauna, estado de regeneração ou de preservação, composição florística geral, presença de sub-bosque, tipo de vegetação rasteira, árvores de grande porte nas divisas do imóvel, e demais aspectos específicos.

ARTIGO 4º - Para obtenção do benefício fiscal de que trata esta

Lei Complementar o interessado deverá, no ato do recebimento da Certidão de Vegetação de Interesse Ambiental, assinar termo de responsabilidade pela preservação de vegetação de interesse ambiental.



ARTIGO 5º - O benefício fiscal a que se refere esta Lei Complementar, deverá ser requerido pelo contribuinte a cada exercício, do início do ano até, no máximo, 15 (quinze) dias após o recebimento do carnê do IPTU.

PARÁGRAFO ÚNICO - O disposto neste artigo não elide a possibilidade de aplicação dos procedimentos previstos no artigo 3º, da Lei Complementar Municipal nº 44, de 26 de dezembro de 1.995.

ARTIGO 6º - O benefício fiscal não será concedido a contribuintes em débito para com a Fazenda Municipal, relativo ao IPTU.

ARTIGO 7º - Cessará a concessão do benefício fiscal se verificada infração a normas legais pertinentes, de âmbito federal, estadual ou municipal.

PARÁGRAFO 1º - Somente após a recuperação da área, constatada em vistoria técnica, pelo órgão municipal de controle ambiental, poderá voltar a ser concedido o benefício fiscal.

PARÁGRAFO 2º - O órgão municipal de controle ambiental, referido no parágrafo anterior, deverá emitir laudo de vistoria que comprove a recuperação da vegetação de interesse ambiental sobre a área.

ARTIGO 8º - O benefício fiscal referido nesta Lei Complementar consistirá em redução no valor do IPTU, em percentual cujo valor será apurado com a utilização da seguinte fórmula:

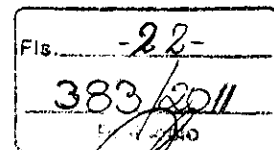
$$\text{redução no IPTU(\%)} = \frac{Av}{At} \times R \times \frac{Vt}{Vi}, \text{ onde}$$

- * Av = área do terreno recoberta por vegetação de interesse ambiental;
- * At = área total do terreno;
- * R = 50, quando se tratar de vegetação de porte arbóreo significativa, ou 30 nos demais casos, inclusive o de árvores isoladas;
- * Vt = valor venal atribuído ao terreno, no lançamento do IPTU;
- * Vi = valor venal atribuído ao imóvel (incluído o das edificações eventualmente existentes), no lançamento do IPTU.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de árvores isoladas o elemento "Av", da fórmula constante deste artigo, corresponderá à área aproximada do terreno, recoberta pelas

copas das árvores.

ARTIGO 9º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Diadema, 27 de dezembro de 1 996.

(a.) JOSE DE FILIPPI JUNIOR
Prefeito Municipal