



# *Prefeitura do Município de Cajamar*

ESTADO DE SÃO PAULO

**LEI nº 1.149**

**de 21 de dezembro de 2004.**

***“Aprova Operação Urbana Consorciada Anhangüera e dá outras providências”.***

**MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA**, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso das atribuições conferidas por Lei, especialmente a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e Lei Orgânica do Município;

**Art. 1º** - Fica aprovado à Operação Urbana Consorciada Anhangüera compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas coordenadas pela Prefeitura Municipal, por intermédio da Diretoria de Planejamento, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando alcançar entre o Km 42 e Km 45 da Rodovia Anhangüera, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Parágrafo 1º** - O conjunto de intervenções e medidas mencionadas no “caput” deste artigo compreende, inicialmente, a execução de projeto e à construção de interconexão rodoviária de acesso entre os Km 44 e 45 da Rodovia Anhangüera.



**LEI nº 1.149 – Fls. 02.**

**Parágrafo 2º** - A operação urbana a que se refere o “caput”, além da ação mencionada no parágrafo 1º, tem por finalidade regularizar construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Parágrafo 3º** - Os beneficiários pelas operações urbanas consorciadas deverão satisfazer a devida contrapartida, definida como compensação, calculado mediante fórmulas matemáticas, levando-se em conta a incremento patrimonial.

**I** – O calculo deverá observar o valor do projeto, e da obra a ser implantada na região, dividindo-se em número de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados beneficiados, conforme cadastro de registro imobiliário da Municipalidade;

**II** – A contrapartida correspondente a cada etapa da obra poderá ser dividida em 12 parcelas de igual valor, ou quitados à vista com desconto, efetivados através de carnê expedido pela Municipalidade, ou por qualquer outra forma mais adequada;

**III** – Os recursos financeiros obtidos pelo Poder Executivo Municipal sob a forma de contrapartida, serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada previsto nesta Lei, observado as respectivas etapas.



**LEI nº 1.149 – Fls. 03.**

**Art. 2º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, ainda, a antecipar a receita correspondente à contrapartida dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando à implantação das transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental em prazo certo e determinado, mediante pacto firmado junto a Instituição Financeira que melhor atender o interesse público, devidamente justificado.

**Art. 3º** - O Programa de Intervenções, garantindo o pleno desenvolvimento urbano e preservando a qualidade ambiental da região, têm por objetivo a complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de Habitações de Interesse Social para a população moradora em habitações subnormais atingida pelas intervenções necessárias, e será realizado através das seguintes obras e intervenções:

I - Desapropriações para a realização das obras necessárias à implementação da Operação Urbana Consorciada aprovada nesta lei, se necessário;

II - Conclusão e adequação do sistema viário de interligação:

III - Implantação das vias locais margeando a Rodovia Anhangüera até a Avenida Francisco Missé;



**LEI nº 1.149 – Fls. 04.**

IV - Implantação de unidades de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras intervenções previstas nesta lei, no perímetro desta Operação Urbana Consorciada:

V – Prolongamento, e pavimentação da Avenida Francisco Missé;

VI - Implantação de sistema de áreas verdes e de espaços públicos;

VII - Implementação de programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada por esta Operação;

VIII - Implantação de outras obras e ações necessárias para a consecução dos objetivos desta Operação Urbana Consorciada;

**Parágrafo único** - Os investimentos necessários para implantação do Programa de Intervenções, inclusive para o pagamento das desapropriações das obras necessárias, serão oriundos de recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Anhangüera, nos termos desta lei, bem como de verbas orçamentárias e financiamentos, se necessário.

**Art. 4º** - A Operação Urbana Consorciada Anhangüera tem como objetivos gerais:



**LEI nº 1.149 – Fls. 05.**

I - Promover a ocupação ordenada da região, segundo diretrizes urbanísticas, visando a valorização dos espaços de vivência e uso públicos;

II - Desenvolver um programa que garanta o atendimento à população que vive em habitações subnormais, atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta lei, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, com implantação de unidades de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização;

III - Criar estímulos para a implantação de usos diversificados, com índices e parâmetros urbanísticos compatíveis com as tendências e potencialidades dos lotes inclusos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Anhangüera, visando alcançar as transformações urbanísticas e ambientais desejadas;

IV - Incentivar a mescla de usos para estimular a dinâmica urbana;

V - Dotar o perímetro da Operação Urbana Consorciada de qualidades urbanísticas compatíveis com os adensamentos propostos;

VI - Criar condições para que proprietários, moradores e investidores participem das transformações urbanísticas objetivadas pela presente Operação Urbana Consorciada;



**LEI nº 1.149 – Fls. 06.**

VII - Implantar os melhoramentos viários constantes do Programa de Intervenções descrito no artigo 1º desta lei, em especial a conclusão da interconexão rodoviária, preservando a qualidade de vida do seu entorno mediante a ampliação das áreas verdes e de lazer, com tratamento paisagístico, visando a minimização do impacto decorrente da intensidade do tráfego;

VIII - Incentivar o remembramento de lotes e a criação de áreas de circulação e acesso público, de acordo com o que dispõe esta lei;

IX - Estabelecer um mínimo de espaços por setor destinados à implementação de áreas verdes sob a forma de praças e/ou parques lineares, além das áreas destinadas na quadricula das vias à implantação de passeios públicos arborizados e ajardinados;

X - Prever a implantação, em cada nova edificação, de dispositivo de drenagem, por retenção, com capacidade proporcional à área impermeabilizada.

**Parágrafo único** - Respeitando-se integralmente o Programa de Intervenções previsto nesta lei, bem como todas as medidas urbanísticas necessárias à presente Operação Urbana Consorciada deverá considerar os planos diretores de bairros que eventualmente venham a ser legalmente definidos.



**LEI nº 1.149 – Fls. 07.**

**Art. 5º** - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção e a modificação dos usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo para os lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Anhangüera, nos termos desta lei.

**Parágrafo 1º** - Para o uso do subsolo deverá ser observado os recuos e demais disposições definidas na legislação vigente até a data da promulgação desta lei.

**Parágrafo 2º** - A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção e modificação do uso do solo e parâmetros urbanísticos prevista neste artigo será realizada através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção.

**Art. 6º** - Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data de promulgação desta lei.

**Art. 7º** - Para os fins desta lei, entende-se por modificação de uso a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, a permissão de usos não conformes com a legislação vigente que passam a ser admitidos a partir da data da promulgação desta lei.



**LEI nº 1.149 – Fls. 08.**

**Art. 8º** - Fica autorizado o Executivo a emitir em número proporcional Certificados de Potencial Adicional de Construção, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a tabela de equivalência a ser implantada por Decreto.

**Parágrafo 1º** - Os Certificados referidos neste artigo deverão ser alienados em leilão público ou utilizados para o pagamento das obras previstas no Programa de Intervenções da presente Operação Urbana Consorciada.

**Parágrafo 2º** - A quantidade de Certificados a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela Diretoria de Planejamento de acordo com a demanda, de modo a prever a retenção de uma reserva para efeito de estoque regulador.

**Parágrafo 3º** - O edital referente a cada leilão público a ser realizado para a venda dos Certificados referidos neste artigo deverá prever mecanismos que garantam o maior grau possível de pulverização dos Certificados, observando-se os princípios gerais contidos na Lei nº 8.666/93.

**Parágrafo 4º** - Os Certificados poderão ser negociados livremente até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico, que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação junto à Prefeitura Municipal de Cajamar.





**LEI nº 1.149 – Fls. 09.**

**Art. 9º** - Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Anhangüera, coordenado pela Diretoria de Planejamento, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando à definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

**Parágrafo único** – O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Anhangüera deverá ser composto de no mínimo 03 (três) integrantes, sendo 01 (um) presidente, e 02 (dois) membros.

**Artigo 10** - Ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Anhangüera, coordenado pela Diretoria de Planejamento, caberá formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções, o controle geral da presente Operação Urbana Anhangüera, e, ainda, propor a revisão da presente lei.

**Artigo 11** - Cabe à Diretoria de Planejamento, como coordenadora da Operação Urbana Consorciada Anhangüera, as seguintes atribuições:

I - Implementar o Programa de Intervenções definido na presente lei e o programa de obras necessárias e complementares à efetivação desta Operação Urbana Consorciada;



**LEI nº 1.149 – Fls. 10.**

**II** - Regular os mecanismos de estoque regulador de emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção;

**III** - Coordenar o Grupo de Gestão definido nesta Lei.

**Artigo 12** - Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Anhangüera serão administrados pela Diretoria de Finanças, através de conta vinculada à presente Operação, a ser regulamentada por Decreto.

**Parágrafo 1º** - Na gestão dos recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Anhangüera, a Diretoria de Finanças, transferirá para conta específica, as quantias destinadas aos investimentos urbanos desta Operação Urbana Consorciada, definidos no plano de prioridades de investimentos.

**Parágrafo 2º** - Os recursos serão utilizados de acordo com o Programa de Intervenções previsto nesta Lei, cujas prioridades serão estabelecidas pelo Grupo de Gestão.

**Parágrafo 3º** - Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Anhangüera também serão utilizados para o pagamento das desapropriações necessárias e para a promoção e divulgação da Operação.



**LEI nº 1.149 – Fls. 11.**

**Parágrafo 4º** - Enquanto não forem efetivamente utilizados; todos os recursos deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando a manutenção de seu valor real.

**Art. 13** - Expedido o alvará para construção, o proponente deverá afixar placa detalhada com todos os dados do empreendimento no terreno, fazendo referência, em local visível, para conhecimento de todos, à Operação Urbana Consorciada Anhangüera.

**Art. 14** - Fica autorizado o Poder Executivo a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Consorciada Anhangüera, em especial, aqueles de sua competência para a desapropriação dos imóveis necessários à sua implantação, de forma judicial ou extrajudicial, atendendo ao Programa de Intervenções estabelecido nesta lei, visando a redução dos impactos e resguardando a qualidade de vida e o interesse coletivo.

**Art. 15** - A aplicação desta lei atenderá as exigências da Licença Ambiental a ser obtida junto à Secretaria do Meio Ambiente, mediante a apresentação e aprovação do respectivo Estudo de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, caso seja necessário.

**Art. 16** - A Prefeitura de Cajamar fica autorizada a oferecer como garantia para financiamentos obtidos para a implementação desta Operação Urbana os Certificados de Potencial Adicional de Construção.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI nº 1.149 – Fls. 12.

**Art. 17** - Esta lei poderá ser regulamentada pelo Poder Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

**Art. 18** - Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação desta lei serão analisados, dirimidos e decididos pela Diretoria de Planejamento, com a anuência do Chefe do Executivo.

**Art. 19** - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Anhangüera, e, ainda, de dotações próprias constantes do orçamento municipal.

**Art. 20** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 21** – Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cajamar, 21 de dezembro de 2004.

  
**MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA**  
Prefeito Municipal

  
**ROBERTO VANDERLEI DOS SANTOS**  
Diretor de Administração

*Publicada e registrada na Secretaria da Diretoria de Administração da Prefeitura do Município de Cajamar, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatro.*