

Leis



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE LAURO DE FREITAS**

LEI MUNICIPAL Nº 1.947, DE 25 DE JUNHO DE 2021

Dispõe sobre a Contrapartida Social relativa ao licenciamento e regularização de parcelamentos e empreendimentos, no âmbito do Município de Lauro de Freitas, na forma que indica, e revoga a Lei Municipal nº 1.907, de 29 de dezembro de 2020, bem como a Lei Municipal nº 1.734, de 11 de julho de 2018, e sua alteração nº 1.804, de 25 de julho de 2019.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS, Estado da Bahia,
no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS** aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Municipal.

Art. 1º Nos empreendimentos imobiliários residenciais, de uso misto, comerciais, de serviços ou industriais, com mais de uma unidade autônoma, o empreendedor se obriga a realizar, às suas expensas, em local indicado pela Prefeitura, o equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o percentual de 70% (setenta por cento) da área privativa do empreendimento, através de Contrapartida Social, observada a fórmula de cálculo: $VTO = \{(APT \times 0,70) \times 0,05\} \times VMS$,

Parágrafo único. Para efeitos dessa Lei as considera-se:

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - APT = Área privativa total do empreendimento em metros quadrados

III - VMS = Valor do metro quadrado da sala de aula padrão, instituído pelo município.

Art. 2º Nos empreendimentos comerciais, de serviços ou industriais, integralizados em uma unidade autônoma, o empreendedor se obriga a realizar, às suas expensas, em local indicado pela Prefeitura, o equivalente a 2% (dois por cento) sobre o percentual de 70% (setenta por cento) da área construída do empreendimento, através de Contrapartida Social, observada a fórmula de cálculo: $VTO = \{(ACT \times 0,70) \times 0,02\} \times VMS$.

Parágrafo único. Para efeitos dessa Lei as considera-se:

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - ACT = Área construída total do empreendimento em metros quadrados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

III - VMS = Valor do metro quadrado da sala de aula padrão, instituído pelo município.

Art. 3º Nos parcelamentos que não contemplem de imediato a construção de edificações, a exemplo de loteamentos e condomínios de lotes, o empreendedor se obriga a realizar, às suas expensas, em local indicado pela Prefeitura, o equivalente a 1% (um por cento) sobre o percentual de 70% (setenta por cento) da área comercializável do empreendimento, através de Contrapartida Social, observada a fórmula de cálculo: $VTO = \{(ACP \times 0,70) \times 0,01\} \times VMS$.

Parágrafo único. Para efeitos dessa Lei as considera-se:

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - ACP = Área comercializável total do parcelamento em metros quadrados;

VMS = Valor do metro quadrado da sala de aula padrão, instituído pelo município.

Art. 4º Os empreendimentos com área construída até 1.000,00m² (mil metros quadrados) farão jus a isenção da Contrapartida Social desde que comprovem, através de declaração / termo de compromisso, que pelo menos 20% (vinte por cento) das vagas de emprego serão destinadas a pessoas residentes no Município de Lauro de Freitas.

Art. 5º O empreendimento com área privativa, construída ou parcelada comercializável até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), que comprovar que pelo menos 50% (cinquenta por cento) das vagas de emprego serão destinadas a pessoas residentes no Município de Lauro de Freitas, terá o direito a redução do valor da Contrapartida Social, nos seguintes percentuais:

§1º Para empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável entre 1.000,01m² (mil e um decímetros quadrados) e 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), a Contrapartida Social será calculada sobre 10% (dez por cento) da área de cálculo do empreendimento, alterando as fórmulas dos Artigos 1º, 2º e 3º, conforme o caso, para:

I - $VTO = \{(APT \times 0,10) \times 0,05\} \times VMS$;

II - $VTO = \{(ACT \times 0,10) \times 0,02\} \times VMS$;

III - $VTO = \{(ACP \times 0,10) \times 0,01\} \times VMS$.

§2º Para empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável entre 2.000,01m² (dois mil e um decímetros quadrados) e 3.000,00m² (três mil metros quadrados), a Contrapartida Social será calculada sobre 20% (vinte por cento) da área de cálculo do empreendimento, alterando as fórmulas dos Artigos 1º, 2º e 3º, conforme o caso, para:

I - $VTO = \{(APT \times 0,20) \times 0,05\} \times VMS$;

II - $VTO = \{(ACT \times 0,20) \times 0,02\} \times VMS$;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

$$\text{III - VTO} = \{(ACP \times 0,20) \times 0,01\} \times \text{VMS}.$$

§3º Para empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável entre 3.000,01m² (três mil e um decímetros quadrados) e 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados), a Contrapartida Social será calculada sobre 30% (trinta por cento) da área de cálculo do empreendimento, alterando as fórmulas dos Artigos 1º, 2º e 3º, conforme o caso, para:

$$\text{I - VTO} = \{(APT \times 0,30) \times 0,05\} \times \text{VMS};$$

$$\text{II - VTO} = \{(ACT \times 0,30) \times 0,02\} \times \text{VMS};$$

$$\text{III - VTO} = \{(ACP \times 0,30) \times 0,01\} \times \text{VMS}.$$

§4º Para empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável entre 4.000,01m² (quatro mil e um decímetros quadrados) e 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), a Contrapartida Social será calculada sobre 40% (quarenta por cento) da área de cálculo do empreendimento, alterando as fórmulas dos Artigos 1º, 2º e 3º, conforme o caso, para:

$$\text{I - VTO} = \{(APT \times 0,40) \times 0,05\} \times \text{VMS};$$

$$\text{II - VTO} = \{(ACT \times 0,40) \times 0,02\} \times \text{VMS};$$

$$\text{III - VTO} = \{(ACP \times 0,40) \times 0,01\} \times \text{VMS}.$$

Art. 6º Nos casos de ampliação e/ou reforma que implique no aumento da área construída, privativa ou parcelada comercializável, incidirá Contrapartida Social na forma contida nos Artigos 1º, 2º e 3º desta Lei.

§1º Quando a edificação consolidada ou seu licenciamento for anterior à vigência da Lei de Contrapartida Social para a tipologia específica, deverá ser aplicada a contrapartida apenas sobre a área ampliada, quando a mesma for superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados).

§2º Para fins de comprovação da data do licenciamento ou da conclusão da obra, deverá ser apresentada cópia do Alvará de Construção ou Habite-se ou Certidão de Primeiro Lançamento do Imóvel, emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda - Sefaz.

Art. 7º No caso de múltiplas edificações individualizadas na mesma matrícula que ultrapasse o quantitativo de 1.000,00m² (mil metros quadrados) incidirá Contrapartida Social na forma contida nos Artigos 1º e 2º desta Lei.

Art. 8º Ficam sujeitos à aplicação desta Lei os empreendimentos a serem licenciados enquadrados em Programas do Governo Federal para empreendimentos sociais, quando destinados à comercialização.

Art. 9º Ficam isentos da Contrapartida Social prevista nesta Lei, os empreendimentos a serem licenciados não destinados à comercialização, desde que enquadrados como de Interesse Social ou comprovadamente declarados de utilidade pública federal, estadual



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE LAURO DE FREITAS**

ou municipal, bem como os empreendimentos institucionais, públicos ou privados, que venham a desenvolver atividades que beneficiem a população através da oferta de saúde, educação ou cultos religiosos, desde que devidamente comprovadas e atestadas pelo órgão municipal licenciador.

Art. 10. Para fins de regularização de parcelamentos do solo e edificações consolidadas em desacordo com a legislação urbanística municipal, estadual ou federal, o empreendedor se obriga a realizar, às suas expensas, em local indicado pela Prefeitura, o valor que seria devido pelo licenciamento com acréscimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) sobre a área conforme e 100% (cem por cento) sobre a área desconforme do empreendimento, através de Contrapartida Social, observada a fórmula de cálculo: $VTO = \{(AC \times 1,50) + (AD \times 2,00)\} \times TLU$, onde:

§1º Para efeitos dessa Lei as considera-se:

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - AC = Área construída, ampliada, reformada e/ou parcelada em conformidade com os parâmetros urbanísticos;

III - AD = Área construída, ampliada, reformada e/ou parcelada em desconformidade com os parâmetros urbanísticos;

IV - TLU = Taxa de Licença de Urbanização - TLU referente à taxa para emissão da licença para construção/implantação do empreendimento, conforme tipologia e padrão em análise.

§2º Além da quitação da Contrapartida Social prevista no *caput* deste Artigo, a Regularização está condicionada ao pagamento das Taxas de Licença de Urbanização – TLU incidentes para o Habite-se do empreendimento, incluindo as taxas sobre as vistorias realizadas.

§3º A regularização, nos termos deste Artigo, poderá ocorrer mediante o atendimento do empreendimento aos seguintes critérios:

I - esteja em imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário do Município;

II - esteja em conformidade com as leis e normas de prevenção contra e incêndio e pânico, apresentada a documentação pertinente, quando for o caso;

III - não esteja sobre faixa *non a edificandi* de qualquer natureza ou áreas de domínio público, salvo quando comprovar existência de autorização expressa do órgão competente;

IV - não esteja ocupando irregularmente faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção de mananciais, mares, rios e lagoas;

V - não cause danos ao meio ambiente, a saúde pública, ao patrimônio histórico e/ou cultural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

VI - não constitua servidão;

VII - não apresente risco estrutural ou de habitabilidade;

VIII - não exceda o gabarito permitido, no caso de edificações;

IX - não esteja ocupando área de risco.

§4º Entende-se por parcelamentos consolidados aqueles que contemplem infraestrutura implantada, que possuam no mínimo: rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de abastecimento de energia elétrica, rede de iluminação pública, rede de drenagem de águas pluviais e sistema viário.

§5º Entende-se por edificações consolidadas aquelas que estejam em condições de habitabilidade, e possuam no mínimo: paredes, telhado e contrapiso concluídos, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, esquadrias instaladas, acabamento interno e externo, acesso mínimo adequado do logradouro público até a edificação, padrões mínimos de acessibilidade e de armazenamento de lixo.

§6º Nos casos de empreendimentos pluridomiciliares, construídos sob a forma de condomínios, destinados a fins residenciais ou não-residenciais, as unidades autônomas serão passíveis de regularização individualmente, somente quando se tratar de empreendimento com proprietários diversos.

§7º Na hipótese das unidades autônomas pertencerem a um único proprietário, deverá ser formalizado um único processo de regularização de empreendimento, com vistas à correta aplicação desta Lei, principalmente quanto à Contrapartida Social devida pelo licenciamento do empreendimento.

§8º Havendo eventuais inconsistências ou necessidade de realização de obras ou reparos, o requerente deverá supri-las respeitados os parâmetros urbanísticos.

Art. 11. Poderão ser regularizados, nos termos desta Lei, sem pagamento de qualquer sanção pecuniária, os imóveis de uso residencial popular, localizados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, ou área de risco social, com área máxima construída de 70,00m² (setenta metros quadrados), que apresentem condições suficientes de habitabilidade e segurança.

Art. 12. A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento pela Prefeitura da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote.

Art. 13. Além da Contrapartida Social referente à regularização do imóvel, os empreendimentos são devidos de pagamento de Contrapartida Social referente ao licenciamento, nos termos dos Artigos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º desta Lei, conforme o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 14. Serão isentos de contrapartida referente ao licenciamento, os empreendimentos ou parcelamentos a serem regularizados que comprovarem data de conclusão anterior à vigência da Lei de Contrapartida Social para a tipologia específica, conforme abaixo:

I - para empreendimentos imobiliários residenciais a serem comercializados, a primeira publicação de legislação específica instituindo a obrigatoriedade quanto à Contrapartida Social data de 11 de agosto de 1999.

II - para empreendimentos imobiliários de uso misto, comerciais, de serviços ou industriais, a primeira publicação de legislação específica instituindo a obrigatoriedade quanto à Contrapartida Social data de 26 de junho de 2014.

Parágrafo Único. Para fins de comprovação da data do licenciamento ou da conclusão da obra, deverá ser apresentada cópia do Alvará de Construção ou Habite-se ou Certidão de Primeiro Lançamento do Imóvel, emitida pela Secretaria da Fazenda - Sefaz.

Art. 15. Enquanto tramitar a análise do processo de regularização, o Município deverá emitir Alvará Provisório aos empreendimentos e/ou atividades, com validade de 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado a critério da administração municipal.

Art. 16. A regularização de que se trata esta Lei, depende da quitação prévia das multas que por ventura tenham incidido sobre o imóvel.

Art. 17. A Contrapartida Social de que trata esta Lei será revertida em intervenções urbanísticas no solo urbano de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, através de projetos e/ou obras com a finalidade de promover a melhoria da mobilidade urbana, na aquisição e/ou reforma de imóveis públicos e privados ocupado/alugado pelo poder público que se destinem a abrigar repartições públicas municipais, a implantação de equipamentos de saúde; educação; interesse social; esporte e lazer; e conservação ou proteção de áreas de interesse histórico, turístico ou ambiental.

Parágrafo Único. Todas as contrapartidas deverão constar nas placas dos respectivos empreendimentos, explicitando os objetos, valores e destinação correspondentes aos mesmos.

Art. 18. O órgão de obras do município publicará o valor do metro quadrado da sala de aula, e suas atualizações periódicas, considerando o tamanho de 60,00m² (sessenta metros quadrados) como padrão para a unidade e valores previstos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

Art. 19. O Poder Executivo Municipal dará publicidade através do Diário Oficial do Município da seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

I - Termos de Contrapartida Social firmados pelo Município nos termos desta Lei, através do seu extrato, mediante TAC – Termo de Acordo e Compromisso assinado pelas partes;

II - Relação dos alvarás liberados pelo Poder Executivo no período compreendido, com contrapartidas sociais prestadas à Municipalidade;

III - Detalhamento dos valores aplicados através da Contrapartida Social, indicando os projetos e/ou obras realizadas em favor do Município.

Art. 20. Esta Lei será aplicada para os Termos de Acordo e Compromisso - TAC, firmados após sua publicação, permanecendo válidos, integralmente, os ajustes e contrapartidas assinadas anteriormente.

Art. 21. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 1.907, de 29 de dezembro de 2020, bem como a Lei Municipal nº 1.734, de 11 de julho de 2018, e sua alteração nº 1.804, de 25 de julho de 2019.

Lauro de Freitas, 25 de junho de 2021.

Moema Isabel Passos Gramacho

Prefeita Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE,

Edson Vieira Correira

Secretário Municipal de Governo e Relações Institucionais