



DECRETO Nº 39284

de 28 de julho de 2022.

Dispõe sobre a regulamentação da aplicação do solo criado como instrumento urbanístico de gestão urbana, do fator de interesse social, do fator de planejamento e da fórmula de contrapartida financeira do Solo Criado, conforme artigos 29 a 31 da Lei nº 7.888, de 15/01/2021.

PROF. JESUS ROQUE DE FREITAS, PREFEITO DA CIDADE DE GUARULHOS EM EXERCÍCIO no uso das atribuições legais conferidas pelos incisos VI e XIV do artigo 63 da Lei Orgânica do Município;

considerando a publicação da Lei nº 7.888, de 15/01/2021, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos e dá outras providências;

considerando a necessidade de regulamentação do fator de interesse social e do fator de planejamento, conforme artigo 31 da Lei nº 7.888, de 2021; e,

considerando os estudos constantes no processo administrativo nº 11.408/2021;

DECRETA:

CAPÍTULO I DA DEFINIÇÃO

Art. 1º O Solo Criado corresponde ao Potencial Construtivo Adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários.

§ 1º Considera-se Potencial Construtivo Adicional a diferença entre o Potencial Construtivo básico e o Potencial Construtivo máximo.

§ 2º Os Coeficientes de Aproveitamento Básico, Mínimo e Máximo estão estabelecidos no Quadro 4B da Lei nº 7.888, de 15/01/2021 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 2º O pedido de Solo Criado deverá ser feito através do processo administrativo de licenciamento edilício, mediante requerimento.

§ 1º Para os casos de licenciamento edilício para novas construções, o despacho de deferimento do Alvará de Construção dependerá da definição do pagamento do Solo Criado, mediante assinatura de Termo de Acordo de Solo Criado junto à Municipalidade, o qual poderá ser pago de forma parcelada entre o início e a conclusão da obra.

§ 2º O Certificado de Conclusão de Obra somente será expedido após a quitação total dos valores previstos no Termo de Acordo de Solo Criado.

§ 3º Para os casos de licenciamento edilício de regularização, o despacho de deferimento do Alvará de Regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do valor correspondente ao Solo Criado.

§ 4º Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo

CAPÍTULO III DOS FATORES

Art. 3º O fator de interesse social e o fator de planejamento são índices da equação do cálculo da contrapartida financeira ao Solo Criado, conforme *caput* do artigo 31 da Lei nº 7.888, de 2021:

$$Cf = (At / Acc) \times V \times Fs \times Fp$$

onde:

Cf - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Acc - área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

V - valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores - PGV, expresso em UFGs;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um); e

Fp - fator de planejamento entre 0,3 (três décimos) e 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

§ 1º Para o cálculo da contrapartida financeira ao Solo Criado, o valor do m² do terreno da Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, é o indicado na Planta contendo os Códigos de Valores de Metro Quadrado de Terreno e Listagem de Logradouros e a Tabela de Códigos do Valor do Metro Quadrado de Terrenos e respectivos valores, conforme contido nos Anexos I e II da Lei nº 6.793, de 28/12/2010.

§ 2º Em caso de descumprimento da destinação motivadora da utilização dos fatores Fs e Fp, o Poder Executivo deverá, a qualquer tempo, proceder a cassação da licença ou o cancelamento ou a redução da isenção, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

Seção I

Do Fator de Interesse Social - Fs

Art. 4º O fator de interesse social tem seu valor variável entre 0 (zero) e 1,0 (um), onde a definição do seu índice é caracterizado conforme a sua categoria de uso predominante.

§ 1º Para efeito do cálculo da contrapartida financeira ao Solo Criado, adotam-se as Tabelas I ou II para o fator de interesse social, a seguir:

TABELA I - Fator de Interesse Social para Uso Residencial - R

Habitação de Interesse Social - HIS 1	0,0
Habitação de Interesse Social - HIS 2	0,4
Habitação de Mercado Popular	0,6
Unidade habitacional até 70 m ²	0,9
Unidade habitacional acima de 70 m ²	1,0

TABELA II - Fator de Interesse Social para Uso Não Residencial - NR

NR2-8, NR2-9, NR2-16, NR2-18, NR3-8, NR3-9, NR3-16 e NR3-18 para órgãos públicos	0,0
NR2-15 e NR3-15 (Templo Religioso) para Entidades sem fins lucrativos	0,0
NR2-11 e NR3-11 para Entidades sem fins lucrativos	0,0
NR2-8 e NR3-8 (Serviços de Saúde)	0,0

NR2-9 e NR3-9 (Serviços de Educação)	0,2
NR2-16 e NR3-16 (Lazer, Cultura e Esportes)	0,6
NR2-12 e NR3-12 (Hotelaria)	0,7
Outros usos não especificados	1,0

§ 2º Para efeito do cálculo da contrapartida financeira ao Solo Criado, o fator social para diferentes usos num mesmo lote ou gleba - uso misto - desde que os mesmos sejam permitidos na zona de uso, deverá ser adotado os índices do uso predominante de acordo com as Tabelas I ou II constantes no § 1º deste artigo.

§ 3º Quando não for possível determinar o uso predominante devido a sua equivalência deverá ser adotado o índice mais restritivo de acordo com as Tabelas I ou II constantes no § 1º deste artigo.

Seção II Do Fator de Planejamento - Fp

Art. 5º O fator de planejamento tem seu valor variável entre 0,3 (três décimos) e 1,5 (um inteiro e cinco décimos), onde a definição da aplicação do seu índice é caracterizado dentro das diferentes zonas de uso, para os usos residenciais e não residenciais.

§ 1º Para efeito do cálculo da contrapartida financeira ao Solo Criado, adota-se a Tabela III para o fator de planejamento, a seguir:

TABELA III - Fator de Planejamento

Zonas de Uso	Sigla	Categoria de Uso	
		Residencial (R)	Não Residencial (NR)
Zona de Uso Diversificado 1	ZUD-1 (a)	1,2	1,0
Zona de Uso Diversificado 1	ZUD-1 (b)	0,8	1,0
Zona de Uso Diversificado 1	ZUD-1 (c)	0,8	0,9
Zona de Uso Diversificado 2	ZUD-2 (a)	1,2	0,9
Zona de Uso Diversificado 2	ZUD-2 (b)	1,0	0,8
Zona de Uso Diversificado 3	ZUD-3	0,9	0,8
Zona de Uso Diversificado 4	ZUD-4 (a)	1,0	0,5
Zona de Uso Diversificado 4	ZUD-4 (b)	0,8	0,5
Zona de Uso Diversificado 5	ZUD-5	0,8	0,5
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD-6	0,5	0,4
Zona de Uso Diversificado 7	ZUD-7	0,5	0,4
Zona de Uso Diversificado 8	ZUD-8	0,5	0,4
Zona Central Histórica	ZCH	0,4	0,9
Zona Mista de Transição	ZMT	1,5	1,2
Zona de Preservação da Paisagem	ZPP	1,5	1,2
Zona Residencial	ZR	1,5	-----
Zona Industrial	ZI	-----	0,6
Zona de Atividades Econômicas 1	ZAE-1	-----	0,6
Zona de Atividades Econômicas 2	ZAE-2	-----	0,6
Zona de Atividades Econômicas 3	ZAE-3	-----	0,6
Zona de Projeto Específico 1	ZPE-1	0,5	0,5

Zona de Projeto Específico 2	ZPE-2	0,5	0,5
Zona de Projeto Específico 3	ZPE-3	-----	1,0
Zona Especial de Interesse Social 2	ZEIS-2	0,3	0,8

§ 2º Para efeito do cálculo da contrapartida financeira ao Solo Criado, o fator de planejamento para diferentes usos num mesmo lote ou gleba - uso misto - desde que os mesmos sejam permitidos na zona de uso, deverá ser adotado o índice mais restritivo de acordo com a Tabela III constante no § 1º deste artigo, exceto quando for localizado na Zona Central Histórica ou na Zona Especial de Interesse Social 2, onde deverá adotar o índice menos restritivo da Tabela III.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Guarulhos, 28 de julho de 2022.



PROF. JESUS ROQUE DE FREITAS

Prefeito Municipal
em Exercício

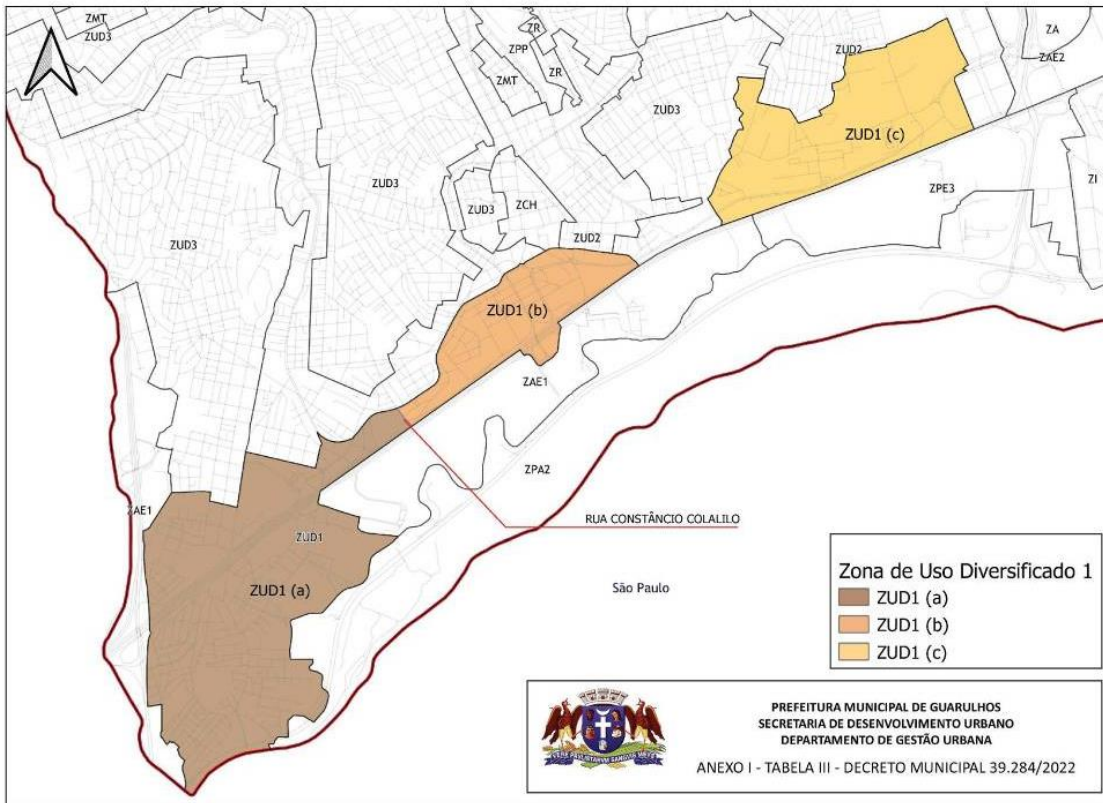
CARLOS EDUARDO SOLER
Secretário de Desenvolvimento Urbano

Registrado na Chefia de Gabinete do Prefeito do Município de Guarulhos e afixado no lugar público de costume aos vinte e oito dias do mês de julho de dois mil e vinte e dois.

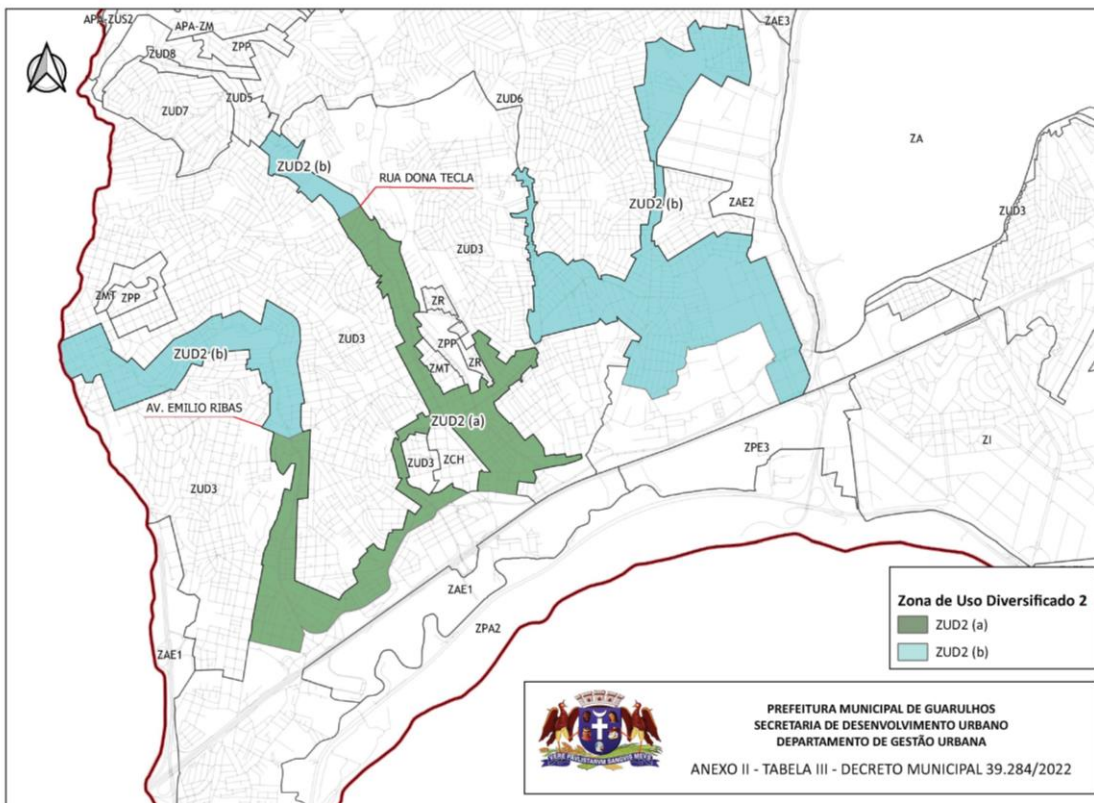
MAURÍCIO SEGANTIN
Chefe de Gabinete do Prefeito

Publicado no Diário Oficial do Município, em 29 de julho de 2022.
Decreto editorado com as alterações inseridas pelo Decreto nº 39417/2022

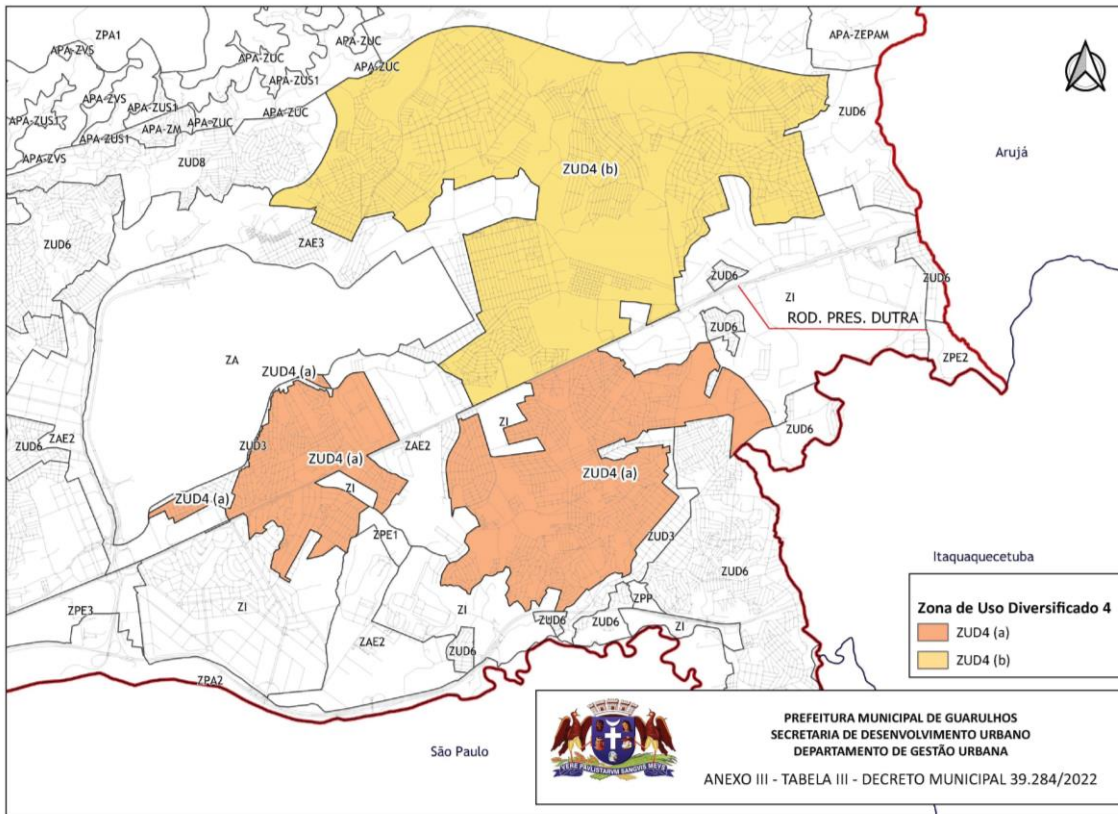
ANEXO I



ANEXO II



ANEXO III



[\(Anexos I, II e III inseridos pelo Decreto nº 39417/2022\)](#)

