

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MOGI DAS CRUZES PROTOCOLO GERAL - 27-ABR-2016 10:04 000975 1/2



CONSIDERADO OBJETO DE DELIBERAÇÃO E
DESPACHADO AS COMISSÕES DE

- Assessoria Jurídica
- Justiça e Redação
- Finanças e Orçamento

Obras e Habitação
Meio Ambiente e Urbanismo

Sala das Sessões, em 27/04/2016

Moguer
2.º Secretário

MENSAGEM GP Nº 331/2016

Mogi das Cruzes, 18 de abril de 2016.

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

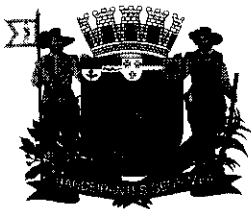
Tenho a honra de submeter ao elevado e criterioso exame de Vossas Excelências e à soberana deliberação do Plenário dessa Augusta Casa Legislativa, o anexo projeto de lei que institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências.

2. A iniciativa da propositura advém de solicitação da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, por meio do Ofício nº 88/Gab-SMPU/2012, protocolizado sob o nº 30.484/12 e, como esclarece sua ementa, institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC no Município de Mogi das Cruzes, em consonância com os artigos 30 e 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, com os artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e com os artigos 197, 198 e 199 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).

3. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC é um Instrumento de Política Urbana Municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, que consiste na cobrança de uma contrapartida financeira pelo exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), adotado pelos municípios para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento.

4. A noção que se fundamenta o projeto de lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, é a de solo criado, desenvolvida no Brasil nos anos de 1970.

5. O documento, a partir do qual esta noção é disseminada assim explica: "de um ponto de vista puramente técnico, toda vez que uma construção proporcionar uma área utilizável, maior do que a área do terreno, haverá criação de solo. De um ponto de vista prático, poderá ser considerada como solo criado, a área construída que exceder uma certa proporção de área do terreno" (Azevedo Netto et AL, 1975, p.9).



MENSAGEM GP Nº 331/16 - FLS. 2

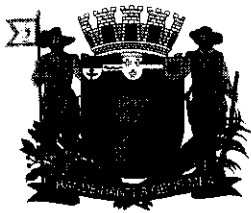
6. Depois dele, a Carta de Embu, outro documento divulgado na mesma época, em 1976, acabou por consolidar a ideia do solo criado do ponto de vista jurídico, quando conclui que: “1. É constitucional a fixação pelo Município, de um coeficiente único de edificação para todos os terrenos urbanos. 1.1 A fixação deste coeficiente não interfere com a competência municipal para estabelecer índices diferentes de utilização dos terrenos, tal como se faz, mediante legislação de zoneamento. 1.2. Toda edificação acima do coeficiente único é considerada solo criado, quer envolva ocupação de espaço aéreo, que a de subsolo”.

7. Nesse modal de ideias, o Estatuto da Cidade que veio homogeneizar os critérios da instituição da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, apoiou-se na diretriz geral da “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização” (artigo 2º, inciso IX, da Lei Federal nº 10.257/01), que tem como objetivo primordial da política urbana “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” (artigo 2º, caput do Estatuto da Cidade).

8. É sabido que a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC pelos Municípios, tem motivações de ordem pública, econômica, política, social e urbanística. Parte dessa motivação se dá em função da busca por maior equidade nas ações de desenvolvimento urbano, através da realização de uma distribuição mais justa dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, mas, a principal motivação é a necessidade de se buscar meios para ampliar as fontes de recursos municipais para o financiamento do desenvolvimento urbano.

9. No Município de Mogi das Cruzes, a Lei Complementar nº 46/2006, que dispõe sobre o Plano Diretor, delimita em suas Macrozonas, áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico - Cab até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo - Cam, isto porque, os direitos adicionais definidos pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, sendo legítimo que o Poder Público recupere para a coletividade parte do efeito da sua valorização, adquirida pelos proprietários de imóveis urbanos que se utilizam da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

10. No território do Município, as áreas onde os direitos adicionais são autorizados, ou seja, aquelas demarcadas no Plano Diretor e onde a infraestrutura instalada ou prevista permita absorver esse excedente construtivo, levando em conta a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperada em cada área, porquanto, por óbvio construir além do Coeficiente de Aproveitamento básico - Cab aumentará a densidade construtiva e o Município precisa absorver esse crescimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



MENSAGEM GP Nº 331/16 - FLS. 3

11. Não devemos esquecer de que o Instrumento de Intervenção Urbanística da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, tem dois principais objetivos para o planejamento urbano municipal. O primeiro deles, construir para a regulação do mercado e, o segundo, complementar o financiamento urbano com a colaboração das contrapartidas financeiras advindas da aquisição da Outorga Onerosa.

12. Tudo isto para que se possam promover cidades menos desiguais e, portanto, socialmente mais justas, uma vez que os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC poderão possibilitar uma melhor capacidade de investimentos públicos nas áreas carentes de infraestrutura e equipamentos urbanos, contribuindo para a criação de um ambiente mais homogêneo e com menor desigualdade entre as diferentes áreas urbanas, no que se refere aos padrões e à disponibilidade de infraestrutura.

13. O artigo 31 do Estatuto da Cidade, reproduzido no anexo projeto de lei, prevê que os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC sejam aplicados para as seguintes finalidades: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

14. Logo, nada mais oportuno do que no momento da revisão da legislação de ordenamento do uso e ocupação urbana o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC seja efetivado no Município de Mogi das Cruzes, buscando recuperar a valorização da terra que ocorre sem a intervenção de seu proprietário, e que, sem a instituição de mecanismos para que retorne à coletividade, acabaria por ser apropriada de forma privada pelos proprietários dos terrenos beneficiados.

15. Acompanha a presente Mensagem, anexos por cópias, o Processo Administrativo nº 30.484/12 e Apensos, contendo o Ofício nº 88/Gab-SMPU/2012 da Secretaria de Planejamento Urbano, as manifestações favoráveis das Secretarias pertinentes e da Procuradoria Geral do Município e outros dados informativos a respeito do assunto em apreço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



MENSAGEM GP Nº 331/16 - FLS. 4

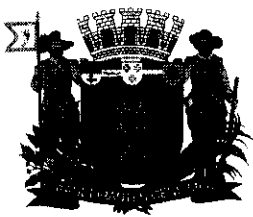
16. Considerando o exposto, acredito contar com o indispensável apoio dos nobres Vereadores para a aprovação desta matéria, de natureza urgente, nos termos do disposto pelo artigo 81 da Lei Orgânica, por entender ser de grande relevância e de interesse para o Município de Mogi das Cruzes.

Renovo a Vossas Excelências, em mais esta oportunidade, expressões de distinguido apreço.


MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **Mauro Luís Claudino de Araújo**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimos Senhores Vereadores
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

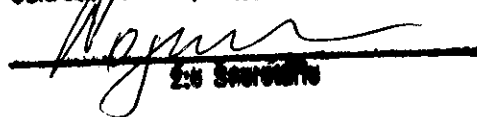
SGov/rbm



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO

APROVADO POR UNANIMIDADE

Sala das Sessões, em 13/12/2016


2:5 Secretário



PROJETO DE LEI 077116

Institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Em consonância com os artigos 30 e 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, com os artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e com os artigos 197, 198 e 199 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes), fica instituída a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 2º Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, para os fins desta lei, como sendo a contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário ao exercer o direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) e/ou a Taxa de Ocupação Básica (TOB).

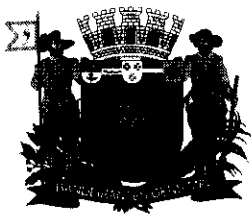
§ 1º Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir - Coeficiente de Aproveitamento - OODC-CA, o ato pelo qual o Poder Executivo autoriza a construção acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) até atingir o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), ambos instituídos pelo Plano Diretor do Município, mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário.

§ 2º Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir - Taxa de Ocupação - OODC-TO o ato pelo qual o Poder Executivo autoriza a construção acima da Taxa de Ocupação Básica (TOB) até atingir a Taxa de Ocupação Máxima (TOM), apenas na Zona Central (ZC) ambas instituídas pela Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário.

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC somente poderá ser concedida pelo Poder Executivo desde que atendidas às disposições contidas na presente lei e na legislação edilícia e urbanística vigente.

Seção I Das Definições

Art. 4º Para os efeitos de aplicação da presente lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO

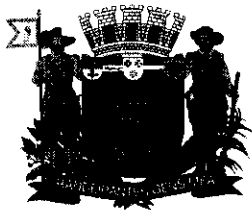


PROJETO DE LEI - FLS. 2

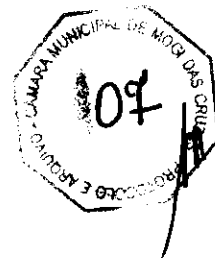
- I** - área total do terreno: a área constante do título de propriedade do imóvel;
- II** - beneficiário: proprietário e/ou compromissário do imóvel a ser objeto de OODC;
- III** - Coeficiente de Aproveitamento (CA): é a relação entre a área total construída de uma edificação e a área total do terreno em que a mesma se situa;
- IV** - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb): é o que resulta do potencial gratuito inerente ao imóvel e a partir do qual a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá incidir;
- V** - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm): é a maior utilização permitida para o terreno; é o que não pode ser ultrapassado;
- VI** - Coeficiente de Aproveitamento de Projeto (CAp): é o que foi utilizado no projeto;
- VII** - Taxa de Ocupação de Projeto (TOp): é o que foi utilizado no projeto;
- VIII** - Contrapartida financeira (Cf): compensação dada pelo beneficiário, de forma onerosa, devido à construção ultrapassar coeficientes e taxas básicas;
- IX** - empreendimento: Ato de empreender; efeito de empreender; aquilo que se empreendeu;
- X** - Estudo de Viabilidade Urbanística: documento técnico prévio que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas ao empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo quando utilizada a OODC;
- XI** - Fator de Planejamento (Fp): índice utilizado no cálculo da OODC, de acordo com a zona onde se quer estimular e/ou desestimular o adensamento construtivo;
- XII** - Taxa de Ocupação (TO): é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do terreno em que a mesma se situa;
- XIII** - Taxa de Ocupação Básica (TOb): é o que resulta da taxa de ocupação inerente aos lotes e glebas urbanos e a partir do qual a OODC- TO poderá incidir;
- XIV** - Taxa de Ocupação Máxima (TOM): é a que não pode ser ultrapassada;
- XV** - Valor venal do terreno (Vv): é base de cálculo tanto do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, como também do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, nos termos dos artigos 33 e 38 do Código Tributário Nacional - CTN.

Seção II Das Diretrizes Gerais

Art. 5º A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC poderá ser implementada nas Macrozonas definidas pelo Plano Diretor, à exceção da Macrozona Multifuncional de Proteção e Recuperação dos Mananciais e da Macrozona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 3

Parágrafo único. As Macrozonas estão delimitadas pelo Plano Diretor do Município no Anexo VI - Mapa 5 - Macrozoneamento, e descritas no Anexo VII - Memorial Descritivo do Macrozoneamento.

Art. 6º O licenciamento das edificações e empreendimentos, mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC será precedido de Estudo de Viabilidade Urbanística, conforme o estabelecido no § 1º do artigo 197 do Plano Diretor do Município e será apresentado pelo beneficiário.

§ 1º O Estudo de Viabilidade Urbanística deve ser elaborado por profissional devidamente qualificado e será analisado pelo órgão competente do Poder Executivo.

§ 2º O conteúdo mínimo do Estudo de Viabilidade Urbanística será definido em regulamento próprio.

§ 3º Ficam dispensados, total ou parcialmente, da apresentação do Estudo de Viabilidade Urbanística, os empreendimentos passíveis de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, bem como os empreendimentos passíveis de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto no Meio Ambiente - EIA/RIMA, desde que no EIV/RIV e no EIA/RIMA sejam tratadas as questões que fariam parte deste estudo.

Art. 7º A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser sempre concedida quando vinculada a uma ou mais unidades imobiliárias.

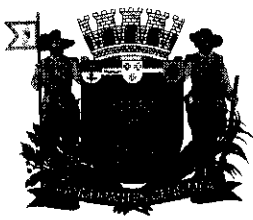
§ 1º É vedada a transferência de potencial construtivo adquirido através de OODC.

§ 2º Só poderá ser feita a desistência do potencial construtivo não utilizado.

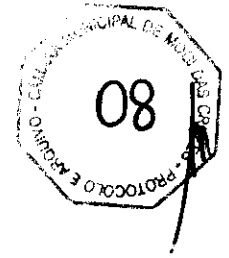
CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES

Art. 8º É de responsabilidade do Poder Executivo a análise, a aprovação, o monitoramento, o controle e a fiscalização das operações do presente instrumento, por meio dos órgãos municipais competentes, observadas as disposições contidas na presente lei e em seu respectivo regulamento.

Art. 9º O Poder Executivo deverá monitorar periodicamente as localidades nas quais estão inseridos os imóveis objetos de licenciamento obtido por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, considerando o território de influência dos mesmos, em função do que segue:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 4

- I** - capacidade do sistema de circulação;
- II** - infraestrutura disponível;
- III** - diretrizes da política de desenvolvimento urbano;
- IV** - áreas críticas próximas da saturação.

§ 1º O monitoramento das edificações e empreendimentos mencionados no **caput** deste artigo deverá ser executado em forma de Relatório Técnico.

§ 2º Quando o Relatório Técnico de Monitoramento demonstrar saturação de um determinado território, este poderá ser excluído do direito de concessão da OODC, por ato específico do Poder Executivo.

Art. 10. O Poder Executivo, por intermédio da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, será responsável pela análise do Estudo de Viabilidade Urbanística a que se refere o artigo 6º desta lei.

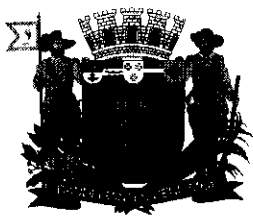
Parágrafo único. A Secretaria de Planejamento e Urbanismo poderá solicitar a análise e parecer de outros órgãos da Administração Municipal quando necessário, visando à plena compreensão do Estudo de Viabilidade Urbanística.

Art. 11. O Poder Executivo deverá assegurar a aplicação dos recursos auferidos pela contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme dispõe o artigo 26 da presente lei.

Art. 12. O Poder Executivo deverá assegurar a publicidade dos atos gerados pela aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 13. O beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá cumprir os seguintes quesitos:

- I** - ser obrigatoriamente o proprietário e/ou compromissário do imóvel objeto da OODC;
- II** - prestar todos os esclarecimentos para o correto cálculo da contrapartida financeira;
- III** - efetuar o pagamento da contrapartida financeira da OODC, obedecidas às disposições contidas na presente lei;
- IV** - providenciar a averbação do instrumento na matrícula do imóvel objeto da OODC, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 5

CAPÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 14. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC somente poderá ser concedida para os imóveis urbanos, localizados nas seguintes Macrozonas definidas pelo Plano Diretor:

- I -** Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal;
- II -** Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Não Consolidada;
- III -** Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Controlada de Sabaúna;
- IV -** Macrozona de Qualificação Urbano-Rural do Taboão do Parateí.

Art. 15. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser concedida nos seguintes casos:

- I -** para construções acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb), atendidas as disposições contidas nos artigos 16 e 17 da presente lei;
- II -** para construções acima da Taxa de Ocupação Básica (TOb), atendidas as disposições contidas nos artigos 18, 19 e 20 da presente lei.

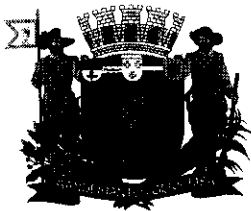
Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir de Coeficiente de Aproveitamento - OODC-CA

Art. 16. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - Coeficiente de Aproveitamento - OODC-CA somente poderá ser aplicada para construções, regularizações e/ou ampliações de edificações, desde que atendam as exigências da legislação edilícia e urbanística vigentes, notadamente:

- I -** respeito ao CAM estabelecido para a área na qual se localiza o imóvel;
- II -** respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;
- III -** compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, bem como do abastecimento de água, do esgotamento sanitário, da drenagem de águas pluviais e da rede de energia elétrica, elementos técnicos apresentados no Estudo de Viabilidade Urbanística.

Parágrafo único. No caso de ampliações em edificações irregulares, poderá ser feita a regularização da área construída concomitantemente à aprovação da ampliação utilizando-se a OODC-CA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 6

Art. 17. A cobrança da OODC-CA será calculada utilizando a fórmula disposta no **Anexo**, Item 1, parte integrante desta lei.

§ 1º O valor da contrapartida financeira será indexado pela Unidade Fiscal do Município - UFM e expresso em moeda corrente nacional.

§ 2º O Fp (Fator de Planejamento) utilizado na fórmula de cobrança do OODC-CA definida no **Anexo**, Tabela A, da presente lei.

§ 3º No caso do Fp (Fator de Planejamento) possuir diferenciação em relação ao uso residencial e não residencial, as edificações de uso misto deverão ter a contrapartida financeira calculada de modo que a mesma seja proporcional às áreas computáveis de uso residencial e de uso não residencial.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir de Taxa de Ocupação - OODC-TO

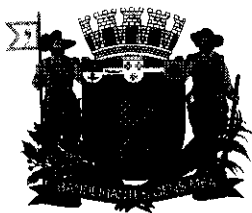
Art. 18. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - Taxa de Ocupação - OODC-TO somente poderá ser aplicada para construções, regularizações e/ou ampliações de edificações, desde que atendam as exigências da legislação edilícia e urbanística vigentes, notadamente:

- I** - respeito ao TOM estabelecido para a área na qual se localiza o imóvel;
- II** - respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;
- III** - compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, bem como do abastecimento de água, do esgotamento sanitário, da drenagem de águas pluviais e da rede de energia elétrica, elementos técnicos apresentados no Estudo de Viabilidade Urbanística.

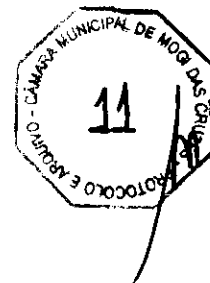
Parágrafo único. No caso de ampliações em edificações irregulares, poderá ser feita a regularização da área construída concomitantemente à aprovação da ampliação utilizando-se a OODC-TO.

Art. 19. A cobrança da OODC-TO será calculada utilizando a fórmula disposta no **Anexo**, Item 2, desta lei.

§ 1º O valor da contrapartida financeira será indexado pela Unidade Fiscal do Município - UFM e expresso em moeda corrente nacional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 7

§ 2º A Taxa de Ocupação Máxima (TOm) não poderá ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb)

Art. 20. A OODC-TO só poderá ser utilizada nos imóveis no perímetro interno da Zona Central (ZC) instituída pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 21. O licenciamento de edificações objeto da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser requerido simultaneamente com o respectivo pedido do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição, à Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

Art. 22. A solicitação do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição com OODC dar-se-á por meio de processo administrativo, instruído com os documentos a serem definidos por decreto específico do Poder Executivo.

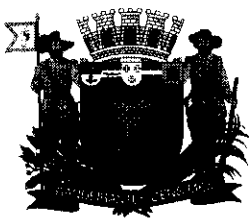
Art. 23. Uma vez protocolizado o processo administrativo solicitando OODC, o mesmo será analisado com base no disposto na presente lei, em especial o artigo 6º, e na legislação urbanística e edilícia vigente.

Art. 24. Estando em condições de aprovação, a Secretaria de Planejamento e Urbanismo enviará o processo administrativo a que alude o artigo 22 da presente lei à Secretaria de Finanças, informando os elementos necessários ao cálculo da contrapartida financeira, a saber:

I - OODC-CA:

- a) At = área total do terreno;
- b) ΔCA = diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento de Projeto - CAp, desde que não excedido o valor do CA_m estabelecido por lei para o local, e o CA_b permitido de acordo com a zona em que se situe o imóvel, representado em forma de percentagem (%);
- c) Fp = fator de planejamento.

II - OODC-TO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 8

- a) At = área total do terreno;
b) ΔTO = diferença entre a Taxa de Ocupação de Projeto - T_{Op}, desde que não excedido o valor da T_{Om} estabelecida por lei para o local, e a T_{Ob} permitida de acordo com a zona em que se situe o imóvel, representado em forma de percentagem (%).

Art. 25. A Secretaria de Finanças efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à OODC, utilizando as fórmulas expressas no **Anexo**, Itens 1 e 2, desta lei, conforme o caso.

§ 1º Definido o valor da contrapartida financeira, o Poder Executivo editará decreto estabelecendo a forma e os termos do pagamento da contrapartida, bem como expedirá a respectiva Certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

§ 2º Após a quitação do valor total, ou da primeira parcela, da contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, o processo administrativo será remetido à Secretaria de Planejamento e Urbanismo para emissão do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição.

CAPÍTULO V DAS CONTRAPARTIDAS

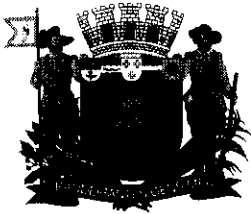
Seção I Do Pagamento

Art. 26. A contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, deverá sempre corresponder ao valor econômico indexado pela UFM - Unidade Fiscal do Município, com base nas fórmulas de cálculo estabelecidas no **Anexo** da presente lei.

§ 1º O pagamento em moeda nacional corrente do valor da contrapartida financeira deverá ser efetuado dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação ao beneficiário do imóvel.

§ 2º O pagamento a que se refere o § 1º deste artigo poderá ser efetuado em parcela única ou em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo estabelecido para o pagamento da parcela única.

§ 3º No pagamento parcelado da contrapartida financeira, as parcelas mensais serão corrigidas com base no índice de correção monetária da UFM - Unidade Fiscal do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 9

§ 4º A expedição do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição objeto da OODC somente será fornecida após a quitação integral da contrapartida financeira, ou após a comprovação do recolhimento da primeira parcela.

§ 5º O Certificado de Conclusão de Obra - CCO (parcial ou total) somente será fornecido após a quitação integral da contrapartida.

§ 6º É facultada ao beneficiário a quitação antecipada das parcelas da contrapartida, inclusive para fins de obter o Certificado de Conclusão de Obra - CCO (parcial ou total).

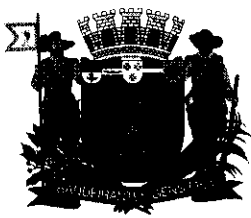
Art. 27. O pagamento da contrapartida não elimina a imposição de medidas atenuantes ou compensatórias quando o imóvel estiver sujeito ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV e/ou Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto do Meio Ambiente - EIA/RIMA ou for enquadrado como Polo Gerador de Tráfego - PGT.

Art. 28. A contrapartida será gratuita para a construção e/ou regularização de imóveis de interesse social, desde que o mesmo esteja inserido em Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1, para fins de regularização fundiária urbanística instituída pelo Plano Diretor do Município.

Seção II Da Aplicação dos Recursos

Art. 29. Os recursos auferidos pela contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da OODC serão aplicados com as seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - criação de espaços públicos, de lazer e áreas verdes;
- V - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VI - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VII - constituição de reserva fundiária;
- VIII - ordenamento e direcionamento da expansão urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 10

Parágrafo único. Os recursos a que alude o **caput** deste artigo permitirão, conforme determinado no Plano Diretor do Município, a execução de obras de infraestrutura, pagamentos de desapropriações e demais despesas necessárias à implementação de projetos urbanísticos ou na aquisição de imóveis destinados à criação de novas áreas e habitações de interesse social - HIS, em consonância com o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 30. Os recursos decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Parágrafo único. Fica sob a responsabilidade dos órgãos gestores do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável a que alude o **caput** deste artigo, a gestão e aplicação dos recursos auferidos pela OODC.


Art. 31. A utilização dos recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deve ser autorizada pelo Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes - Concidade, que observará as finalidades para as quais se destinam os recursos, destacando-se que a priorização será estimada, a partir de estratégias de planejamento urbano e fatores tais como: existência de projetos para a intervenção, factibilidade da intervenção e outros fatores.

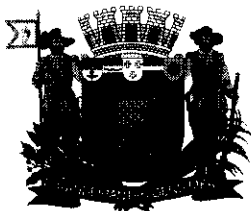
Art. 32. Para os casos da aplicação dos recursos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC em programas sociais de habitação devem ser observadas as recomendações do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 33. Para assegurar a participação social na gestão da aplicação dos recursos decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC fica assegurada a análise e avaliação das operações pelo Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes - Concidade.

CAPÍTULO VI DA DESISTÊNCIA, DEMOLIÇÃO, ALTERAÇÃO NA PROPRIEDADE E TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL

Art. 34. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e a sua respectiva Certidão poderão ser canceladas mediante pedido de desistência formulado pelo proprietário do imóvel objeto da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

§ 1º No caso de a contrapartida ter sido quitada, total ou parcialmente, a devolução dos valores correspondentes será incluída na Dívida Pública Municipal. 



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 11

§ 2º O Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição correspondente ao objeto da OODC a que alude o **caput** deste artigo, deverá ser substituído ou cancelado.

Art. 35. Em caso de demolição de uma edificação que tenha sido edificada utilizando a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Coeficiente de Aproveitamento - CA e a Taxa de Ocupação - TO adquiridos poderão ser reaproveitados.

§ 1º Só será permitido o reaproveitamento do CA e/ou TO adquiridos nos casos onde o instrumento já estiver averbado na correspondente matrícula de Registro de Imóvel.

§ 2º No caso de alteração dos CA_b e/ou TO_b deverá ser utilizado os CA_b e/ou TO_b vigentes na época da obtenção do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição.

§ 3º No caso de alteração dos CA_m e/ou TO_m deverá ser utilizado os CA_m e/ou TO_m vigentes na época da obtenção do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição.

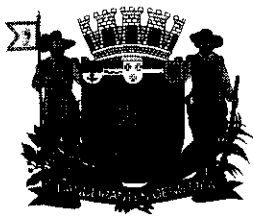
§ 4º No caso da demolição de edificações cujo CA e/ou TO utilizados sejam maiores que os CA_b e/ou TO_b, mas que não tenham sido objeto de OODC, é vedada a utilização do disposto no **caput** deste artigo.

Art. 36. Em caso de desdobro e/ou desmembramento a Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC poderá ser dividida entre os imóveis resultantes.

§ 1º Só será permitida a divisão do CA e/ou TO adquiridos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e o respectivo desmembramento do imóvel nos casos onde o instrumento já estiver averbado na correspondente matrícula de Registro de Imóvel.

§ 2º Na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, as divisões dos CA e/ou TO adquiridos deverão ser feitas através da substituição do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição, sendo que o CA e/ou TO do projeto em cada imóvel não poderão ultrapassar os CA_m e/ou TO_m proporcionais para cada fração do terreno do imóvel da época da OODC.

§ 3º No caso do novo projeto utilizar novamente a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, os CA e/ou TO do projeto não poderão ultrapassar o CA_m e/ou TO_m vigentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 12

Art. 37. É vedada a transferência, em qualquer hipótese, de CA e/ou TO adquiridos por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC constante do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição.

Art. 38. É vedada a transferência, em qualquer hipótese, de OODC, seja por meio de áreas ou valores de contrapartida.

CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 39. O descumprimento ao disposto nesta lei e em seu respectivo regulamento acarretará ao infrator:

I - indeferimento do pedido, quando a instrução do processo administrativo correspondente estiver deficiente;

II - cancelamento do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição;

III - ação demolitória da área excedente ao CAM e/ou TOM, caso a construção erigida em descumprimento ao projeto aprovado ultrapassar o CAM e/ou TOM.

Art. 40. A falta ou atraso no pagamento das parcelas da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC sujeitará o infrator ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) mais juros de mora no montante de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária, sobre o valor das mesmas.

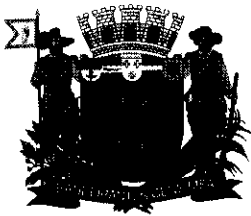
Art. 41. Será inscrito na Dívida Ativa do Município o valor não pago correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 42. Caso o CA e/ou TO do projeto executado ultrapasse o CA e/ou TO utilizado para a cobrança da OODC, deverá ser feita a substituição do projeto para a regularização da área irregular, mediante o pagamento de OODC da parte excedente.

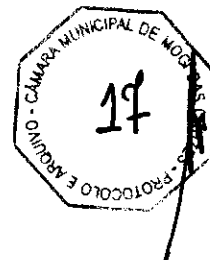
Parágrafo único. O disposto no **caput** deste artigo só poderá ser aplicado na regularização de edificações com Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição válido e cujo CA e/ou TO executados não ultrapassem o CAM e/ou TOM, respectivamente.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 43. O Poder Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação oficial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI - FLS. 13

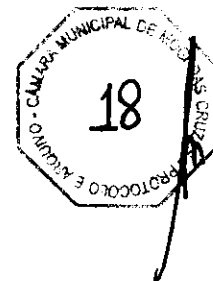
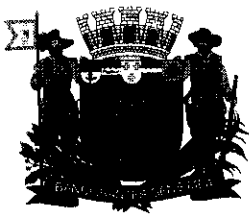
Art. 44. As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 45. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, de
de 2016, 455º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.


MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI
Prefeito Municipal

SGov/rbm



ANEXO AO PROJETO DE LEI

FÓRMULAS DAS OUTORGAS DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC será calculada conforme as fórmulas que seguem:

1 - Outorga Onerosa do Direito de Construir de Coeficiente de Aproveitamento - OODC-CA:

$$Cf = [At \times \Delta CA] \times Vv \times Fp$$

Onde:

Cf = contrapartida financeira com o aumento do potencial construtivo no imóvel;

At = área total do terreno;

ΔCA = diferença entre o CA_p, desde que não excedido o valor do CAM estabelecido por lei para o local, e o CA_b permitido de acordo com a zona em que se situe o imóvel, representado em forma de percentagem (%);

Vv = Valor venal do metro quadrado do imóvel considerando que Valor Venal é base de cálculo tanto do IPTU, como também do ITBI (arts. 33 e 38 do CTN).

Fp = fator de planejamento (variável de 0,3 a 0,7).

2 - Outorga Onerosa do Direito de Construir de Taxa de Ocupação - OODC-TO:

$$Cf = [At \times Vv \times \Delta TO] \times 0,5$$

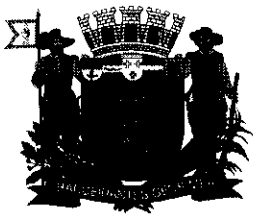
Onde:

Cf = contrapartida financeira com o aumento do potencial construtivo no imóvel;

At = área total do terreno;

Vv = Valor venal do metro quadrado do imóvel considerando que Valor Venal é a base de cálculo tanto do IPTU, como também do ITBI (arts. 33 e 38 do CTN);

ΔTO = diferença entre a TO_p, desde que não excedido o valor da TO_m estabelecida por lei para o local, e a TO_b permitida de acordo com a zona em que se situe o imóvel, representado em forma de percentagem (%);



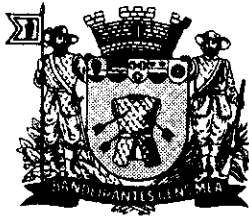
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



ANEXO AO PROJETO DE LEI - FLS. 2

TABELA A - FATOR DE PLANEJAMENTO

Zona onde se encontra o Imóvel	Fator de Planejamento - Fp
ZC	Uso Residencial - 0,3 Uso Não Residencial - 0,5
ZDU-1 ZOP-1 ZOC-1	0,4
ZDU-2 ZDU-3 ZOP-2 ZOC-2	0,5
ZOP-3 ZOC-3 ZTUR	0,6
ZUC-1 ZUC-2	0,7



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 – CEP: 08780-902 – Fone: 4798-9500 – Fax: 4798-9583
e-mail: cmmc@cmmc.com.br



ASSESSORIA JURÍDICA

PROCESSO	n° 090/16
PROJETO DE LEI	n° 077/16
PARECER	n° 099/16

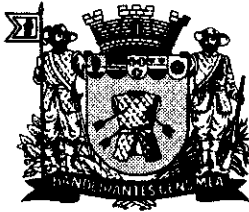
De iniciativa legislativa do Ilustre **Prefeito de Mogi das Cruzes**, cuida a proposta em estudo que **"Institui a Outorga Onerosa do direito de Construir - OODC no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências"**.

Instruem a iniciativa a Mensagem GP n° 331/2016, onde o Senhor Prefeito apresenta os motivos norteadores da proposta, cópia do Processo Administrativo n°30.484/2012-2, que deu origem a propositura, trazendo plantas, relatórios técnicos e das audiências públicas, pareceres do Conselho Municipal da Cidade, além da manifestação favorável da Procuradoria Geral do Município, bem como outros dados informativos concernentes à proposta legislativa e o texto legal a ser votado por 45 (**quarenta e cinco**) artigos e nos documentos e manifestações encartados no **Processo Administrativo de n° 30.484-2**.

É o relatório.

A presente iniciativa legislativa se faz possível com amparo no **artigo 80, "caput" e §1º, V, no que toca as atribuições acrescidas à Secretaria de Planejamento dentre outras, artigo 11, inciso I, XII e XIII e Artigo 104, Inciso XXV, 156 e seguintes todos da Lei Orgânica do Município**, sendo que, sua aprovação depende do voto favorável da maioria dos Senhores Vereadores presentes à Sessão em que a matéria for discutida, conforme prevê o parágrafo único do artigo 79 da Lei Orgânica do Município.

A proposta sob análise visa instituir a Outorga Onerosa do direito de construir como um Instrumento de Política Urbana Municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, que consiste na cobrança de uma contrapartida financeira pelo exercício do direito de



Câmara Municipal de Moji das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 – CEP: 08780-902 – Fone: 4798-9500 – Fax: 4798-9583
e-mail: cmmc@cmmc.com.br



construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, adotado pelos Municípios para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento.

Nos termos do artigo **Art. 28 do Estatuto das Cidades**, o plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, assim necessária se faz a observância de seus parágrafos considerando que:

Art.28 (...)

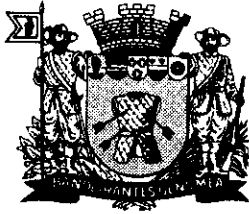
§1º- o coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno;

§2º - o plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana;

§3º - o plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Acompanha o projeto além da mensagem, anexos por cópias, o Processo Administrativo nº 30.484/12 e Apensos, contendo Ofício nº88/Gab- SMPU/2012 da Secretaria de Planejamento Urbano, as manifestações favoráveis das Secretarias pertinentes e da Procuradoria Geral do Município e outros dados informativos.

Prevê ainda o artigo 28 do referido projeto que os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC sejam aplicados para as seguintes finalidades: regularização fundiária, execução



Câmara Municipal de Moji das Cruzes 22

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 – CEP: 08780-902 – Fone: 4798-9500 – Fax: 4798-9583
e-mail: cmmc@cmmc.com.br

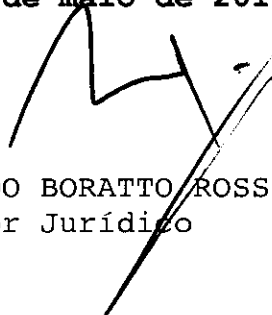


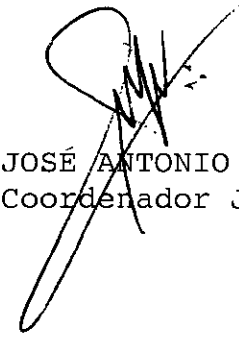
de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

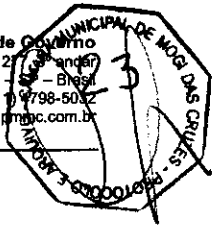
No mais e sob o aspecto geral, a proposta, como se verifica, é de conteúdo altamente técnico no âmbito urbanístico cujos atributos muito se mesclam à esfera da engenharia, arquitetura e urbanismo cujos detalhamentos assim, ultrapassam ao âmbito do direito urbanístico, o que supera os contornos de avaliação desta Assessoria Jurídica, no entanto, as peculiaridades legais, são de nossa competência, que conquanto não especializada aos detalhes urbanísticos, permitem-nos entender que, sob aspecto jurídico, a proposta não apresenta vícios impeditivos a sua normal tramitação.

Por fim, observamos que a matéria deve ser deliberada com regime de **URGÊNCIA**, nos termos do **artigo 81, da Lei Orgânica do Município**, conforme requerido pelo Chefe do Poder Executivo em sua **Mensagem GP n° 331/2016**.

Era o que tínhamos a manifestar
AJ, 30 de maio de 2016.


FERNANDO BORATTO ROSSI
Assessor Jurídico


JOSÉ ANTONIO FERREIRA FILHO
Coordenador Jurídico



MENSAGEM GP Nº 346/16

Mogi das Cruzes, 2 de junho de 2016

SENHOR PRESIDENTE:

Com a Mensagem GP nº 331/2016, foi encaminhado a esta Egrégia Câmara projeto de lei que institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC no Município.

Considerando o disposto no § 10 do artigo 73 da Lei Federal nº 9.504, de 30 de setembro de 1997, acrescentado pela Lei nº 11.300, de 10 de maio de 2006 e, havendo necessidade de análise e estudos a serem realizados pelas Comissões Permanentes desta Casa Legislativa, solicito os bons ofícios de Vossa Excelência no sentido de que seja desconsiderado o **caráter de urgência** a que alude o item “16” da Mensagem GP nº 331/2016.

Agradecendo a atenção que, por certo, será dispensada ao presente pedido, aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos de minha elevada consideração.

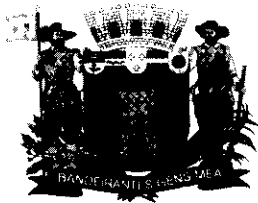

MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
MAURO LUIS CLAUDINO DE ARAÚJO
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 381, Centro Cívico

Nesta

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
PROTÓCOLO GERAL - 03-JUN-2016 15:28 091778 1/2

StevM
1/2



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES PERMANENTES DE JUSTICA E REDAÇÃO, FINANÇAS E ORÇAMENTO, OBRAS E HABITAÇÃO e MEIO AMBIENTE E URBANISMO

PROJETO DE LEI nº 77 / 2016

De iniciativa legislativa do **Chefe do Poder Executivo de Mogi das Cruzes**, a proposta em estudo institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências.

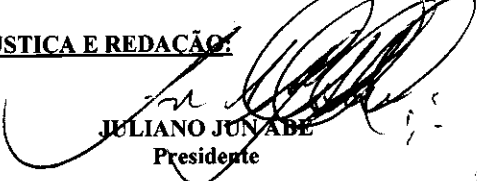
Houve parecer da Assessoria Jurídica desta Casa, informando não existir óbices jurídicos que impedem a normal tramitação do presente projeto de lei.

Assim, analisando o Projeto de Lei nos aspectos e peculiaridades atinentes a estas Comissões e inexistindo vícios a macularem o mesmo, opinamos por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO**.

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 06 de dezembro de 2016.

COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTICA E REDAÇÃO:


OLÍMPIO OSAMU TOMIYAMA
Membro


JULIANO JUNABE
Presidente


PROTÁSSIO RIBEIRO NOGUEIRA
Membro

COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO:

PEDRO HIDEKI KOMURA
Membro


ANTÔNIO LINO DA SILVA
Presidente


RIVALDO SADAO SAKAI
Membro


COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS E HABITAÇÃO:

ANTÔNIO LINO DA SILVA
Membro


CARLOS EVARISTO DA SILVA
Presidente

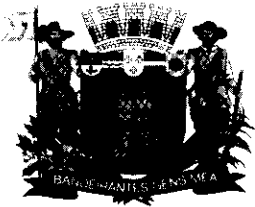
CARLOS LUCAREFSKI
Membro

COMISSÃO PERMANENTE DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO:


ODEPI RODRIGUES ALVES SOUSA
Membro


JULIANO JUNABE
Presidente


MARCOS PAULO TAVARES FURLAN
Membro



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

EMENDA AO PROJETO DE LEI nº 077 / 2016

Colendo Plenário,

APROVADO POR UNANIMIDADE

Sala das Sessões, em 13/12/2016


2.º Presidente

Visa o presente trabalho, a proposição de emenda ao Projeto de Lei nº 77/2016, que institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências; no sentido de suprimir o inciso IV do artigo 13, o § 1º do artigo 35 e o § 1º do artigo 36, pois, todos esses dispositivos condicionam a averbação da outorga onerosa do direito de construir junto ao Cartório de Registro de Imóveis, porém, por se tratar de um instituto administrativo, demonstram-se desnecessárias tais providências, assim propomos a seguinte emenda:

EMENDA SUPRESSIVA:

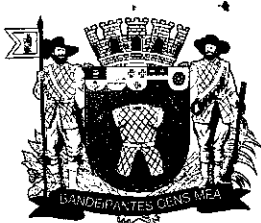
Ficam suprimidos o inciso IV do artigo 13, o § 1º do artigo 35 e o § 1º do artigo 36, renumerando-se os demais dispositivos.

Assim, diante do acima exposto, apresento esta EMENDA SUPRESSIVA, a qual merecerá análise dos nobres Pares desta Casa.

Sala das Sessões, em 13 de dezembro de 2016.


MAURO LUÍS CLAUDINO DE ARAÚJO
Vereador – PMDB

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - OUTORGADO GENAL - 13-DEZ-2016 - 14:28:0033062 1/2



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



Mogi das Cruzes, em 14 de dezembro de 2016.

52773 / 2016 - 1

21/12/2016 18:28

OFÍCIO GPE Nº 381/16

CPF/CNPJ: 46.003.380/0001-19

CAI: 275889

Nome: CAMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES- CMMC

Endereço: CMMC, CMMC C CIVICO

Assunto: PROJETO DE LEI - CAMARA MUNICIPAL
Nº 77/16 AUTORIA EXECUTIVO QUE INSTITUI A OUTORGA ONEROSA
DIREITO DE CONSTRUIR- OODC NO MUNICIPIO DE MOGI DAS CRUZES
OUTROS

SENHOR PREFEITO:

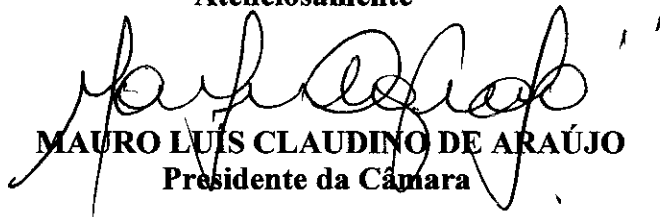
Conclusão: 09/01/2017

Órgão: 01.028.000.00 SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

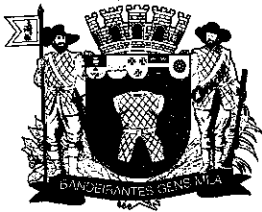
Através do presente, tenho a elevada honra de passar às mãos de Vossa Excelência, o incluso autógrafo do **Projeto de Lei nº 077/16**, de sua **autoria**, que institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC no Município de Mogi das Cruzes, o qual mereceu a aprovação do Plenário desta Edilidade em Sessão Ordinária realizada ontem.

Valho-me do ensejo, para reiterar à Vossa Excelência os protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente


MAURO LUIS CLAUDINO DE ARAÚJO
Presidente da Câmara

**À SUA EXCELÊNCIA O SENHOR
MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE
MOGI DAS CRUZES**



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



PROJETO DE LEI N° 077/16

Institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências

A CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Em consonância com os artigos 30 e 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, com os artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e com os artigos 197, 198 e 199 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes), fica instituída a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

Art. 2º - Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, para os fins desta lei, como sendo a contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário ao exercer o direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) e/ou a Taxa de Ocupação Básica (TOB).

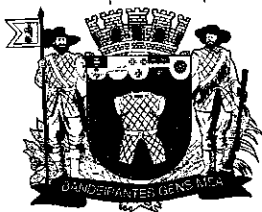
§ 1º - Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir – Coeficiente de Aproveitamento – OODC-CA, o ato pelo qual o Poder Executivo autoriza a construção acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) até atingir o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), ambos instituídos pelo Plano Diretor do Município, mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário.

§ 2º - Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir – Taxa de Ocupação – OODC-TO o ato pelo qual o Poder Executivo autoriza a construção acima da Taxa de Ocupação Básica (TOB) até atingir a Taxa de Ocupação Máxima (TOM), apenas na Zona Central (ZC) ambas instituídas pela Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário.

Art. 3º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC somente poderá ser concedida pelo Poder Executivo desde que atendidas às disposições contidas na presente lei e na legislação edilícia e urbanística vigente.

Seção I Das Definições

Art. 4º - Para os efeitos de aplicação da presente lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.02)

I – área total do terreno: a área constante do título de propriedade do imóvel;

II – beneficiário: proprietário e/ou compromissário do imóvel a ser objeto de OODC;

III – Coeficiente de Aproveitamento (CA): é a relação entre a área total construída de uma edificação e a área total do terreno em que a mesma se situa;

IV – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb): é o que resulta do potencial gratuito inerente ao imóvel e a partir do qual a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá incidir;

V – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm): é a maior utilização permitida para o terreno; é o que não pode ser ultrapassado;

VI – Coeficiente de Aproveitamento de Projeto (CAp): é o que foi utilizado no projeto;

VII – Taxa de Ocupação de Projeto (TOp): é o que foi utilizado no projeto;

VIII – Contrapartida financeira (Cf): compensação dada pelo beneficiário, de forma onerosa, devido à construção ultrapassar coeficientes e taxas básicas;

IX – empreendimento: Ato de empreender; efeito de empreender; aquilo que se empreendeu;

X – Estudo de Viabilidade Urbanística: documento técnico prévio que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas ao empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo quando utilizada a OODC;

XI – Fator de Planejamento (Fp): índice utilizado no cálculo da OODC, de acordo com a zona onde se quer estimular e/ou desestimular o adensamento construtivo;

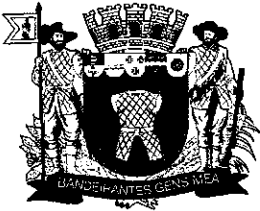
XII – Taxa de Ocupação (TO): é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do terreno em que a mesma se situa;

XIII – Taxa de Ocupação Básica (TOb): é o que resulta da taxa de ocupação inerente aos lotes e glebas urbanos e a partir do qual a OODC-TO poderá incidir;

XIV – Taxa de Ocupação Máxima (TOm): é a que não pode ser ultrapassada;

XV – Valor venal do terreno (Vv): é base de cálculo tanto do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, como também do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nos termos dos artigos 33 e 38 do Código Tributário Nacional – CTN.

Seção II
Das Diretrizes Gerais



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.03)

Art. 5º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC poderá ser implementada nas Macrozonas definidas pelo Plano Diretor, à exceção da Macrozona Multifuncional de Proteção e Recuperação dos Mananciais e da Macrozona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti.

Parágrafo único – As Macrozonas estão delimitadas pelo Plano Diretor do Município no Anexo VI – Mapa 5 – Macrozoneamento, e descritas no Anexo VII – Memorial Descritivo do Macrozoneamento.

Art. 6º - O licenciamento das edificações e empreendimentos, mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC será precedido de Estudo de Viabilidade Urbanística, conforme o estabelecido no § 1º do artigo 197 do Plano Diretor do Município e será apresentado pelo beneficiário.

§ 1º - O Estudo de Viabilidade Urbanística deve ser elaborado por profissional devidamente qualificado e será analisado pelo órgão competente do Poder Executivo.

§ 2º - O conteúdo mínimo do Estudo de Viabilidade Urbanística será definido em regulamento próprio.

§ 3º - Ficam dispensados, total ou parcialmente, da apresentação do Estudo de Viabilidade Urbanística, os empreendimentos passíveis de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, bem como os empreendimentos passíveis de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto no Meio Ambiente – EIA/RIMA, desde que no EIV/RIV e no EIA/RIMA sejam tratadas as questões que fariam parte deste estudo.

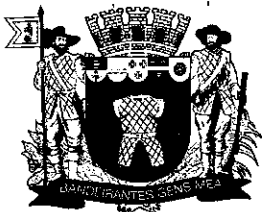
Art. 7º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC deverá ser sempre concedida quando vinculada a uma ou mais unidades imobiliárias.

§ 1º - É vedada a transferência de potencial construtivo adquirido através de OODC.

§ 2º - Só poderá ser feita a desistência do potencial construtivo não utilizado.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES

Art. 8º - É de responsabilidade do Poder Executivo a análise, a aprovação, o monitoramento, o controle e a fiscalização das operações do presente instrumento, por meio dos órgãos municipais competentes, observadas as disposições contidas na presente lei e em seu respectivo regulamento.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.04)

Art. 9º - O Poder Executivo deverá monitorar periodicamente as localidades nas quais estão inseridos os imóveis objetos de licenciamento obtido por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, considerando o território de influência dos mesmos, em função do que segue:

- I – capacidade do sistema de circulação;
- II – infraestrutura disponível;
- III – diretrizes da política de desenvolvimento urbano;
- IV – áreas críticas próximas da saturação.

§ 1º - O monitoramento das edificações e empreendimentos mencionados no **caput** deste artigo deverá ser executado em forma de Relatório Técnico.

§ 2º - Quando o Relatório Técnico de Monitoramento demonstrar saturação de um determinado território, este poderá ser excluído do direito de concessão da OODC, por ato específico do Poder Executivo.

Art. 10 - O Poder Executivo, por intermédio da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, será responsável pela análise do Estudo de Viabilidade Urbanística a que se refere o artigo 6º desta lei.

Parágrafo único - A Secretaria de Planejamento e Urbanismo poderá solicitar a análise e parecer de outros órgãos da Administração Municipal quando necessário, visando a plena compreensão do Estudo de Viabilidade Urbanística.

Art. 11 - O Poder Executivo deverá assegurar a aplicação dos recursos auferidos pela contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme dispõe o artigo 26 da presente lei.

Art. 12 - O Poder Executivo deverá assegurar a publicidade dos atos gerados pela aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

Art. 13 – O beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC deverá cumprir os seguintes quesitos:

I – ser obrigatoriamente o proprietário e/ou compromissário do imóvel objeto da OODC;

II – prestar todos os esclarecimentos para o correto cálculo da contrapartida financeira;

III – efetuar o pagamento da contrapartida financeira da OODC, obedecidas as disposições contidas na presente lei.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583

E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.05)

CAPÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 14 – A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC somente poderá ser concedida para os imóveis urbanos, localizados nas seguintes Macrozonas definidas pelo Plano Diretor:

- I** – Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal;
- II** – Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Não Consolidada;
- III** – Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Controlada de Sabaúna;
- IV** – Macrozona de Qualificação Urbano-Rural do Taboão do Parateí.

Art. 15 – A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser concedida nos seguintes casos:

- I** – para construções acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb), atendidas as disposições contidas nos artigos 16 e 17 da presente lei;
- II** – para construções acima da Taxa de Ocupação Básica (TOB), atendidas as disposições contidas nos artigos 18, 19 e 20 da presente lei.

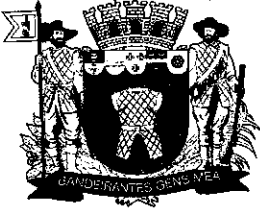
Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir de Coeficiente de Aproveitamento – OODC-CA

Art. 16 – A Outorga Onerosa do Direito de Construir – Coeficiente de Aproveitamento – OODC-CA somente poderá ser aplicada para construções, regularizações e/ou ampliações de edificações, desde que atendam às exigências da legislação edilícia e urbanística vigentes, notadamente:

- I** – respeito ao CAM estabelecido para a área na qual se localiza o imóvel;
- II** – respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;
- III** – compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, bem como do abastecimento de água, do esgotamento sanitário, da drenagem de águas pluviais e da rede de energia elétrica, elementos técnicos apresentados no Estudo de Viabilidade Urbanística.

Parágrafo único – No caso de ampliações em edificações irregulares, poderá ser feita a regularização da área construída concomitantemente à aprovação da ampliação utilizando-se a OODC-CA.



Câmara Municipal de Mogi das

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.06)

Art. 17 – A cobrança da OODC-CA será calculada utilizando a fórmula disposta no **Anexo**, Item 1, parte integrante desta lei.

§ 1º - O valor da contrapartida financeira será indexado pela Unidade Fiscal do Município – UFM e expresso em moeda corrente nacional.

§ 2º - O Fp (Fator de Planejamento) utilizado na fórmula de cobrança do OODC-CA definida no Anexo, Tabela A, da presente lei.

§ 3º - No caso do Fp (Fator de Planejamento) possuir diferenciação em relação ao uso residencial e não residencial, as edificações de uso misto deverão ter a contrapartida financeira calculada de modo que a mesma seja proporcional às áreas computáveis de uso residencial e de uso não residencial.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir de Taxa de Ocupação – OODC-TO

Art. 18 – A Outorga Onerosa do Direito de Construir – Taxa de Ocupação - OODC-TO somente poderá ser aplicada para construções, regularizações e/ou ampliações de edificações, desde que atendam às exigências da legislação edilícia e urbanística vigentes, notadamente:

I – respeito ao TOm estabelecido para a área na qual se localiza o imóvel;

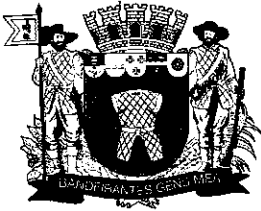
II – respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;

III – compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, bem como do abastecimento de água, do esgotamento sanitário, da drenagem de águas pluviais e da rede de energia elétrica, elementos técnicos apresentados no Estudo de Viabilidade Urbanística.

Parágrafo único – No caso de ampliações em edificações irregulares, poderá ser feita a regularização da área construída concomitantemente à aprovação da ampliação utilizando-se a OODC-TO.

Art. 19 – A cobrança da OODC-TO será calculada utilizando a fórmula disposta no **Anexo**, Item 2, desta lei.

§ 1º - O valor da contrapartida financeira será indexado pela Unidade Fiscal do Município – UFM e expresso em moeda corrente nacional.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.07)

§ 2º - A Taxa de Ocupação Máxima (TOM) não poderá ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb).

Art. 20 – A OODC-TO só poderá ser utilizada nos imóveis no perímetro interno da Zona Central (ZC) instituída pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 21 – O licenciamento de edificações objeto da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC deverá ser requerido simultaneamente com o respectivo pedido do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição, à Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

Art. 22 – A solicitação do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição com OODC dar-se-á por meio de processo administrativo, instruído com os documentos a serem definidos por decreto específico do Poder Executivo.

Art. 23 – Uma vez protocolizado o processo administrativo solicitando OODC, o mesmo será analisado com base no disposto na presente lei, em especial o artigo 6º, e na legislação urbanística e edilícia vigente.

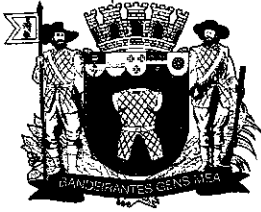
Art. 24 – Estando em condições de aprovação, a Secretaria de Planejamento e Urbanismo enviará o processo administrativo a que alude o artigo 22 da presente lei à Secretaria de Finanças, informando os elementos necessários ao cálculo da contrapartida financeira, a saber:

I – OODC-CA:

- a) At = área total do terreno;
- b) ΔCA = diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento de Projeto – CAP, desde que não excedido o valor do CAM estabelecido por lei para o local, e o CAb permitido de acordo com a zona em que se situe o imóvel, representado em forma de percentagem (%);
- c) Fp = fator de planejamento.

II – OODC-TO:

- a) At = área total do terreno;
- b) ΔTO = diferença entre a Taxa de Ocupação de Projeto – TOP, desde que não excedido o valor da TOM estabelecida por lei para o local, e a TOB permitida de acordo com a zona em que se situe o imóvel, representado em forma de percentagem (%).



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.08)

Art. 25 – A Secretaria de Finanças efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à OODC, utilizando as fórmulas expressas no **Anexo**, Itens 1 e 2, desta lei, conforme o caso.

§ 1º – Definido o valor da contrapartida financeira, o Poder Executivo editará decreto estabelecendo a forma e os termos do pagamento da contrapartida, bem como expedirá a respectiva Certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

§ 2º – Após a quitação do valor total, ou da primeira parcela, da contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, o processo administrativo será remetido à Secretaria de Planejamento e Urbanismo para emissão do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição.

CAPÍTULO V DAS CONTRAPARTIDAS

Seção I Do Pagamento

Art. 26 – A contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, deverá sempre corresponder ao valor econômico indexado pela UFM – Unidade Fiscal do Município, com base nas fórmulas de cálculo estabelecidas no **Anexo** da presente lei.

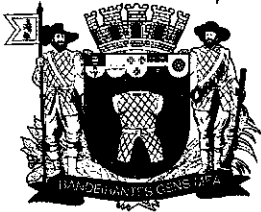
§ 1º – O pagamento em moeda nacional corrente do valor da contrapartida financeira deverá ser efetuado dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação ao beneficiário do imóvel.

§ 2º – O pagamento a que se refere o § 1º deste artigo poderá ser efetuado em parcela única ou em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo estabelecido para o pagamento da parcela única.

§ 3º – No pagamento parcelado da contrapartida financeira, as parcelas mensais serão corrigidas com base no índice de correção monetária da UFM – Unidade Fiscal do Município.

§ 4º – A expedição do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição objeto da OODC somente será fornecida após a quitação integral da contrapartida financeira, ou após a comprovação do recolhimento da primeira parcela.

§ 5º – O Certificado de Conclusão de Obra – CCO (parcial ou total) somente será fornecido após a quitação integral da contrapartida.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.09)

§ 6º – É facultada ao beneficiário a quitação antecipada das parcelas da contrapartida, inclusive para fins de obter o Certificado de Conclusão de Obra – CCO (parcial ou total).

Art. 27 – O pagamento da contrapartida não elimina a imposição de medidas atenuantes ou compensatórias quando o imóvel estiver sujeito ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV e/ou Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto do Meio Ambiente – EIA/RIMA ou for enquadrado como Polo Gerador de Tráfego – PGT.

Art. 28 – A contrapartida será gratuita para a construção e/ou regularização de imóveis de interesse social, desde que o mesmo esteja inserido em Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1, para fins de regularização fundiária urbanística instituída pelo Plano Diretor do Município.

Seção II Da Aplicação dos Recursos

Art. 29 – Os recursos auferidos pela contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da OODC serão aplicados com as seguintes finalidades:

- I** – regularização fundiária;
- II** – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III** – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV** – criação de espaços públicos, de lazer e áreas verdes;
- V** – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VI** – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VII** – constituição de reserva fundiária;
- VIII** – ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Parágrafo único – Os recursos a que alude o **caput** deste artigo permitirão, conforme determinado no Plano Diretor do Município, a execução de obras de infraestrutura, pagamentos de desapropriações e demais despesas necessárias à implementação de projetos urbanísticos ou na aquisição de imóveis destinados à criação de novas áreas e habitações de interesse social – HIS, em consonância com o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 30 – Os recursos decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.10)

Parágrafo único – Fica sob a responsabilidade dos órgãos gestores do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, a que alude o **caput** deste artigo, a gestão e aplicação dos recursos auferidos pela OODC.

Art. 31 – A utilização dos recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC deve ser autorizada pelo Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes – Concidade, que observará as finalidades para as quais se destinam os recursos, destacando-se que a priorização será estimada, a partir de estratégias de planejamento urbano e fatores tais como: existência de projetos para a intervenção, factibilidade da intervenção e outros fatores.

Art. 32 – Para os casos da aplicação dos recursos da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC em programas sociais de habitação devem ser observadas as recomendações do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 33 – Para assegurar a participação social na gestão da aplicação dos recursos decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC fica assegurada a análise e avaliação das operações pelo Conselho Municipal da Cidade de Mogi das Cruzes - Concidade.

CAPÍTULO VI DA DESISTÊNCIA, DEMOLIÇÃO, ALTERAÇÃO NA PROPRIEDADE E TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL

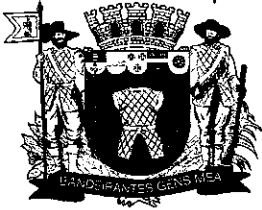
Art. 34 – A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e a sua respectiva Certidão poderão ser canceladas mediante pedido de desistência formulado pelo proprietário do imóvel objeto da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

§ 1º – No caso de a contrapartida ter sido quitada, total ou parcialmente, a devolução dos valores correspondentes será incluída na Dívida Pública Municipal.

§ 2º – O Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição correspondente ao objeto da OODC a que alude o **caput** deste artigo, deverá ser substituído ou cancelado.

Art. 35 – Em caso de demolição de uma edificação que tenha sido edificada utilizando a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Coeficiente de Aproveitamento – CA e a Taxa de Ocupação – TO adquiridos poderão ser reaproveitados.

§ 1º – No caso de alteração dos CAB e/ou TOB deverá ser utilizado os CAB e/ou TOB vigentes na época da obtenção do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.11)

§ 2º – No caso de alteração dos CAM e/ou TOM deverá ser utilizado os CAM e/ou TOM vigentes na época da obtenção do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição.

§ 3º – No caso da demolição de edificações cujo CA e/ou TO utilizados sejam maiores que os CAB e/ou TOB, mas que não tenham sido objeto de OODC, é vedada a utilização do disposto no **caput** deste artigo.

Art. 36 – Em caso de desdobro e/ou desmembramento a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC poderá ser dividida entre os imóveis resultantes.

§ 1º – Na Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, as divisões dos CA e/ou TO adquiridos deverão ser feitas através da substituição do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição, sendo que o CA e/ou TO do projeto em cada imóvel não poderão ultrapassar os CAM e/ou Tom proporcionais para cada fração do terreno do imóvel da época da OODC.

§ 2º – No caso do novo projeto utilizar novamente a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, os CA e/ou TO do projeto não poderão ultrapassar o CAM e/ou Tom vigentes.

Art. 37 – É vedada a transferência, em qualquer hipótese, de CA e/ou TO adquiridos por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC constante do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição.

Art. 38 – É vedada a transferência, em qualquer hipótese, de OODC, seja por meio de áreas ou valores de contrapartida.

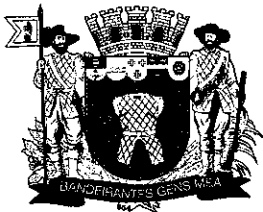
CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 39 – O descumprimento ao disposto nesta lei e em seu respectivo regulamento acarretará ao infrator:

I – indeferimento do pedido, quando a instrução do processo administrativo correspondente estiver deficiente;

II – cancelamento do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição;

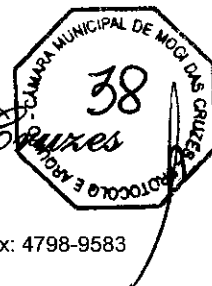
III – ação demolitória da área excedente ao CAM e/ou Tom, caso a construção erigida em descumprimento ao projeto aprovado ultrapassar o CAM e/ou Tom.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.12)

Art. 40 – A falta ou atraso no pagamento das parcelas da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC sujeitará o infrator ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) mais juros de mora no montante de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária, sobre o valor das mesmas.

Art. 41 – Será inscrito na Dívida Ativa do Município o valor não pago correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

Art. 42 – Caso o CA e/ou TO do projeto executado ultrapasse o CA e/ou TO utilizado para a cobrança da OODC, deverá ser feita a substituição do projeto para a regularização da área irregular, mediante o pagamento de OODC da parte excedente.

Parágrafo único – O disposto no **caput** deste artigo só poderá ser aplicado na regularização de edificações com Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição válido e cujo CA e/ou TO executados não ultrapassem o CAM e/ou Tom, respectivamente.

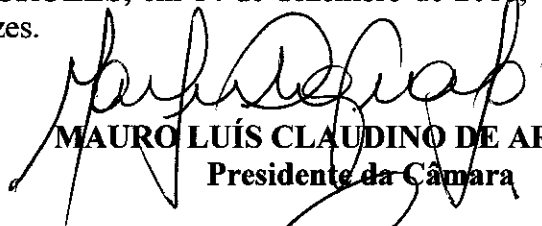
CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 43 – O Poder Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação oficial.

Art. 44 – As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

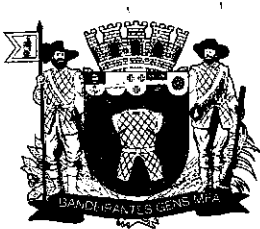
Art. 45 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, em 14 de dezembro de 2016, 456º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.


MAURO LUÍS CLAUDINO DE ARAÚJO
Presidente da Câmara


JEAN CARLOS SOARES LOPES
1º Secretário





Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



(Cont/Projeto de Lei nº 077/16 – Fls.13)

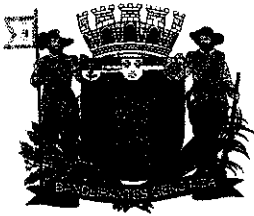
PROTÁSSIO RIBEIRO NOGUEIRA

2º Secretário

**SECRETARIA ADMINISTRATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL
DE MOGI DAS CRUZES**, em 14 de dezembro de 2016, 456º da Fundação da Cidade
de Mogi das Cruzes.

PAULO SOARES

Secretário Geral Legislativo



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



ANEXO AO PROJETO DE LEI

FÓRMULAS DAS OUTORGAS DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC será calculada conforme as fórmulas que seguem:

1 - Outorga Onerosa do Direito de Construir de Coeficiente de Aproveitamento - OODC-CA:

$$Cf = [At \times \Delta CA] \times Vv \times Fp$$

Onde:

Cf = contrapartida financeira com o aumento do potencial construtivo no imóvel;

At = área total do terreno;

ΔCA = diferença entre o CAp, desde que não excedido o valor do CAM estabelecido por lei para o local, e o CA_b permitido de acordo com a zona em que se situe o imóvel, representado em forma de percentagem (%);

Vv = Valor venal do metro quadrado do imóvel considerando que Valor Venal é base de cálculo tanto do IPTU, como também do ITBI (arts. 33 e 38 do CTN).

Fp = fator de planejamento (variável de 0,3 a 0,7).

2 - Outorga Onerosa do Direito de Construir de Taxa de Ocupação - OODC-TO:

$$Cf = [At \times Vv \times \Delta TO] \times 0,5$$

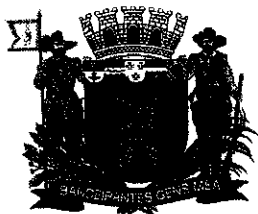
Onde:

Cf = contrapartida financeira com o aumento do potencial construtivo no imóvel;

At = área total do terreno;

Vv = Valor venal do metro quadrado do imóvel considerando que Valor Venal é a base de cálculo tanto do IPTU, como também do ITBI (arts. 33 e 38 do CTN);

ΔTO = diferença entre a TO_p, desde que não excedido o valor da TO_m estabelecida por lei para o local, e a TO_b permitida de acordo com a zona em que se situe o imóvel, representado em forma de percentagem (%);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



ANEXO AO PROJETO DE LEI - FLS. 2

TABELA A - FATOR DE PLANEJAMENTO

Zona onde se encontra o Imóvel	Fator de Planejamento - Fp
ZC	Uso Residencial - 0,3 Uso Não Residencial - 0,5
ZDU-1 ZOP-1 ZOC-1	0,4
ZDU-2 ZDU-3 ZOP-2 ZOC-2	0,5
ZOP-3 ZOC-3 ZTUR	0,6
ZUC-1 ZUC-2	0,7