



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

DECRETO Nº 16.894, DE 5 DE OUTUBRO DE 2017

Proc. nº 33.297/17

Regulamenta a Lei nº 7.255, de 22 de dezembro de 2016, que 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**, no uso de suas atribuições legais, na forma do disposto no artigo 104, II, VI e IX, da Lei Orgânica do Município e, considerando o que consta do processo administrativo em epígrafe,

D E C R E T A :

Art. 1º A Lei nº 7.255, de 22 de dezembro de 2016, que institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC no Município de Mogi das Cruzes, fica regulamentada nos termos do presente decreto.

Art. 2º A solicitação do Alvará de Aprovação de Projetos ou do Alvará de Aprovação de Projetos e Execução de Obras com OODC dar-se-á por meio de processo administrativo único, instruído com os seguintes documentos:

- I** - documentos para a expedição de Alvará de Aprovação, conforme dispuser em regulamento específico;
- II** - requerimento/declaração solicitando aprovação de projeto com OODC;
- III** - estudo de viabilidade urbanística.

CAPÍTULO I
DA VIABILIDADE URBANÍSTICA

Art. 3º Em todos os pedidos de OODC é necessário que seja analisada a viabilidade urbanística.

Seção I
Do Estudo de Viabilidade Urbanística

Art. 4º O Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU é o 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

DECRETO Nº 16.894/17 - FLS. 2

Art. 5º O EVU será apresentado pelo beneficiário e deverá ser elaborado por profissional devidamente qualificado.

Art. 6º O EVU deverá ser acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 7º O EVU deverá contemplar os estudos de impacto sobre a infraestrutura instalada sob os seguintes aspectos:

- I** - redes de água tratada;
- II** - rede de esgoto sanitário;
- III** - drenagem pluvial;
- IV** - resíduos sólidos;
- V** - sistema viário;
- VI** - estacionamento;
- VII** - energia elétrica.

Art. 8º O EVU deverá ser encaminhado para análise e parecer de outros órgãos da Administração Municipal para a sua plena compreensão, a saber:

- I** - Secretaria de Transportes - impacto viário e de estacionamento;
- II** - Serviço Municipal de Águas e Esgotos - SEMAE - existência de redes e capacidade das redes em atender o aumento da demanda;
- III** - Secretaria de Serviços Urbanos - capacidade da rede de drenagem pluvial e quanto à gestão dos resíduos sólidos;
- IV** - Secretaria do Verde e Meio Ambiente - quando a área estiver inserida em área(s) legal(is) de proteção ambiental e/ou com restrições ambientais;
- V** - outros órgãos, a critério da Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

§ 1º Além da contrapartida financeira, os órgãos da Administração Municipal poderão exigir soluções de projeto para viabilizar o empreendimento que utilizar a OODC.

§ 2º A análise e parecer de outro(s) órgão(s) da Administração Municipal poderá ser dispensada, a critério da autoridade competente, caso o EVU contemple informação(ões) conclusiva(s) sobre o(s) impacto(s) na infraestrutura instalada.

Seção II
Do Estudo de Viabilidade Urbanística Simplificado

Art. 9º Para todas as edificações uniresidenciais e para as edificações com até 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) de área total construída é permitida a apresentação do Estudo de Viabilidade Urbanística Simplificado - EVU-S.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

DECRETO Nº 16.894/17 - FLS. 3

Art. 10. O EVU-S deverá ser composto por:

- I - existência de redes de água e esgoto (certidão, conta de água/esgoto, fotos do local ou outra forma de comprovação);
- II - avaliação do logradouro público (pavimentação e drenagem pluvial, com fotos comprobatórias ou outra forma de comprovação);
- III - existência de rede de energia elétrica (certidão, conta de energia elétrica, fotos do local ou outra forma de comprovação);
- IV - existência de atendimento da coleta de resíduos sólidos;
- V - identificação de restrições ambientais, caso existentes.

Art. 11. O EVU-S será analisado pelo órgão responsável pela análise dos pedidos de Alvará de Aprovação da Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

Parágrafo único. Caso seja necessário, o EVU-S, através do processo administrativo de Aprovação de Projeto, poderá ser encaminhado para análise de outros órgãos.

Art. 12. Caso constatada a necessidade pela autoridade competente, poderá ser pedido o EVU para os casos em que seja permitida a apresentação do EVU-S.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I
Dos Pedidos de Outorga Onerosa e sua Análise

Art. 13. Uma vez protocolizado o processo administrativo solicitando OODC, o mesmo será analisado com base no disposto no presente decreto, na Lei nº 7.255, de 2016, em especial o seu artigo 6º, bem como na legislação urbanística e edilícia vigente.

Parágrafo único. Nos processos protocolizados sem a solicitação de OODC e que venham necessitar da mesma, poderá ser anexada a declaração solicitando a OODC.

Art. 14. Estando em condições de aprovação, o órgão responsável pela análise dos pedidos de Alvará de Aprovação da Secretaria de Planejamento e Urbanismo informará o interessado da incidência da OODC e da necessidade de contrapartida financeira.

Art. 15. Após ciência do interessado, o órgão responsável pela análise dos pedidos de Alvará de Aprovação da Secretaria de Planejamento e Urbanismo enviará o processo administrativo à Secretaria de Finanças informando os elementos necessários ao cálculo da contrapartida financeira, a saber:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

DECRETO Nº 16.894/17 - FLS. 4

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;

II - OODC-TO:

- a) 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;
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.

Art. 16. A Secretaria de Finanças efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à OODC utilizando as fórmulas expressas na Lei nº 7.255, de 2016, conforme o caso.

Parágrafo único. Após o cálculo da contrapartida, o interessado será notificado pela Secretaria de Finanças para informar em quantas vezes deseja pagar a contrapartida, sendo possível o parcelamento em até 12 (doze) quotas mensais e consecutivas, desde que cada quota não seja inferior a 1 UFM (uma Unidade Fiscal do Município de Mogi das Cruzes).

Art. 17. Definido o valor da contrapartida financeira, o Poder Executivo editará decreto estabelecendo a forma e os termos do pagamento da contrapartida.

Art. 18. A Secretaria de Planejamento e Urbanismo expedirá a respectiva Certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e emitirá o(s) boleto(s) para pagamento da contrapartida financeira.

Parágrafo único. Após a quitação do valor total ou da primeira parcela da contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC a Secretaria de Planejamento e Urbanismo emitirá o respectivo Alvará de Aprovação.

Art. 19. O pagamento da contrapartida deverá seguir o estabelecido na Lei nº 7.255, de 2016.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

DECRETO Nº 16.894/17 - FLS. 5

Subseção I
Do Certificado de Conclusão de
Obra de Imóvel Objeto de OODC

Art. 20. O Certificado de Conclusão de Obra - CCO somente será fornecido após a quitação integral da contrapartida.

Parágrafo único. O processo administrativo de CCO poderá ser encaminhado pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo à Secretaria de Finanças, para que seja informado se a contrapartida foi integralmente quitada.

Art. 21. Após constatação que a contrapartida foi integralmente quitada, a Secretaria de Planejamento e Urbanismo expedirá o CCO.

Seção II
Da Desistência

Art. 22. 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 da contrapartida ter sido quitada total ou parcialmente, a devolução dos valores correspondentes será incluída na Dívida Pública Municipal.

§ 2º O Alvará de Aprovação correspondente ao objeto da OODC a que alude o **caput** deste artigo deverá ser substituído ou cancelado.

§ 3º Poderá ser feita a desistência parcial da OODC.

Art. 23. Mediante processo administrativo específico, o interessado poderá requerer o cancelamento da OODC.

Parágrafo único. No caso de substituição de projeto, o cancelamento da OODC poderá ser feito através de um mesmo processo administrativo.

Art. 24. O órgão responsável pela análise dos pedidos de Alvará de Aprovação da Secretaria de Planejamento e Urbanismo enviará o processo administrativo à Secretaria de Finanças.

Parágrafo único. No caso de substituição, deverá ser informado também os elementos necessários ao cálculo da nova contrapartida financeira.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

DECRETO Nº 16.894/17 - FLS. 6

Art. 25. A Secretaria de Finanças incluirá o valor a ser devolvido na Dívida Pública Municipal e retornará o processo à Secretaria de Planejamento e Urbanismo, que cancelará ou substituirá o Alvará de Projeto anterior.

**Seção III
Da Demolição**

Art. 26. No caso de demolição de projeto, sem o reaproveitamento da OODC, o cancelamento da mesma deverá ser feito através do mesmo processo administrativo do pedido de Alvará de Demolição.

Art. 27. 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 do CA_{ab} e/ou do TO_{ab} deverá(ão) ser utilizado(s) o CA_{ab} e/ou o TO_{ab} vigente(s) na época da obtenção do Alvará Aprovação.

§ 2º No caso de alteração do CA_m e/ou do TO_m deverá(ão) ser utilizado(s) o CA_m e/ou o TO_m vigente(s) na época da obtenção do Alvará de Aprovação.

§ 3º Caso seja necessária a utilização de CA e/ou TO além do reaproveitado, poderá ser solicitada a OODC da diferença, até o CA_m e/ou TO_m vigente(s).

§ 4º No caso da demolição de edificação cujo CA e/ou TO utilizado(s) seja(m) maior(es) que o CA_{ab} e/ou o TO_{ab} mas que não tenha sido objeto de OODC é vedada a utilização do disposto no **caput** deste artigo.

Art. 28. No caso de não reaproveitamento total ou parcial ou de solicitação de OODC adicional deverá ser seguido o disposto para cada caso, devendo ser informada a quantidade de CA e/ou TO adicionais ou não reaproveitadas para a Secretaria de Finanças.

**Seção IV
Do Desdobro e Desmembramento**

Art. 29. 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 Aprovação 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

DECRETO Nº 16.894/17 - FLS. 7

§ 2º No caso da edificação já possuir Certificado de Conclusão de Obra, a divisão deverá ser feita através do Alvará de Aprovação.

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

Art. 30. No caso de solicitação de OODC adicional deverá ser seguido o disposto para o caso, devendo ser informada a quantidade de CA e/ou TO adicionais para a Secretaria de Finanças.

**CAPÍTULO III
DA ALTERAÇÃO DE USO**

Art. 31. No caso de alteração de uso em imóvel objeto de OODC, em zonas com fatores de planejamento diferenciados, deverá ser calculada, através de processo administrativo próprio ou processo de Alvará de Aprovação, a diferença da contrapartida, para mais ou para menos, de acordo com os procedimentos dispostos para cada caso.

Parágrafo único. O não cumprimento do uso aprovado ou a alteração de uso sem processo específico, sujeitará o proprietário a cobrança da diferença e a multa diária no valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) sobre a referida diferença até a data do pagamento do valor integral, juros legais e correção monetária pela Unidade Fiscal do Município - UFM.

**CAPÍTULO IV
DO MONITORAMENTO**

Art. 32. 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.

Art. 33. O monitoramento das edificações e empreendimentos deverá ser executado anualmente em forma de Relatório Técnico.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

DECRETO Nº 16.894/17 - FLS. 8

Parágrafo único. O Relatório Técnico será composto pelas informações dos órgãos do Poder Executivo responsáveis pelas áreas de infraestrutura e desenvolvimento urbano.

Art. 34. 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.

Parágrafo único. A qualquer tempo, os órgãos do Poder Executivo responsáveis pelas áreas de infraestrutura e desenvolvimento urbano, poderão informar a saturação de um determinado território.

**CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 35. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, 5 de outubro de 2017, 457º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARCUS MELO

Prefeito de Mogi das Cruzes

Claudio Marcelo de Faria Rodrigues
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Marco Soares
Secretário de Governo

Registrado na Secretaria de Governo - Departamento de Administração e publicado no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 5 de outubro de 2017. Acesso público pelo site www.mogidascruzes.sp.gov.br