PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.255, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

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 coam 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:

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.

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:

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.

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.

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.

§ 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 (%).

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.

§ 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.

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.

§ 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.

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 DE
MOGI DAS CRUZES

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, 22 de dezembro de 2016, 455º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI
Prefeito Municipal

Perci Aparecido Gonçalves
Secretário de Governo

João Francisco Chavedar
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Registrada na Secretaria de Governo - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 22 de dezembro de 2016. Acesso público pelo site www.mogidascruzes.sp.gov.br

José Maria Coelho
Secretário Adjunto de Governo

SGov/rbm/rod/rf

PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

ANEXO À LEI Nº 7.255/16

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 CAb 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 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 (%);

PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

ANEXO À LEI Nº 7.255/16 - 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**