

LEI Nº 5.482, DE 3 DE MAIO DE 2019

Projeto de lei de autoria do Prefeito Municipal

Institui e regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e da Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017 - Plano Diretor Físico do Município de Taubaté.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TAUBATÉ

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 1º Fica instituída no Município de Taubaté a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, como instrumento urbanístico para a edificação acima do coeficiente básico até o máximo previsto conforme a zona na qual determinado lote se insere, mediante a contrapartida financeira do beneficiário, nos termos estabelecidos no §4º do art. 182 da Constituição Federal, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e da Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017 - Plano Diretor Físico do Município de Taubaté.

Art. 2º A contrapartida pela outorga onerosa será cobrada através de compensação financeira em moeda corrente e será aplicada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano na razão de 70% (setenta por cento) e no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, na razão de 30% (trinta por cento).

Seção II

Das Áreas Passíveis de Aplicação da OODC

Art. 3º As áreas passíveis e as áreas proibidas de receber o instrumento estão mapeadas conforme Anexo I: Instrumentos Urbanísticos III - Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 1º Os lotes inseridos nas zonas permissíveis descritas no caput, para a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, deverão ainda atender os seguintes requisitos:

I - situar-se em vias pavimentadas com a largura mínima de 14,00 (quatorze metros);

II - apresentar Atestado, Carta ou Certidão de Viabilidade de Atendimento ou Certidão de Diretrizes por parte de concessionárias de gás, energia elétrica, água e esgotamento sanitário;

III - apresentar a Aprovação ou Certidão de Inexigibilidade do COMAER - Comando da Aeronáutica;

IV - respeitar os gabaritos de altura estabelecidos por leis e decretos, bem como, as áreas envoltórias de bens tombados como patrimônio histórico, arquitetônico e cultural.

§ 2º Para vias com larguras inferiores à medida a que se refere o item I, o interessado deverá apresentar o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) para análise especial da Secretaria de Mobilidade Urbana a fim de justificar e comprovar que o aumento do adensamento não acarretará prejuízos à mobilidade urbana.

§ 3º Não se aplica o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC aos loteamentos com autorização para fechamento.

Seção III

Da Fórmula de Aplicação da OODC

Art. 4º A contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC é definida matematicamente pela seguinte fórmula:

$$CF = (AE) \times (VV/m^2 \times IDU)$$

Em que:

CF: Contrapartida Financeira que será paga ao Município;

AE: Área Total Excedente em m² (metro quadrado), do coeficiente de aproveitamento básico;

VV/m²: Valor Venal do terreno real por m² (metro quadrado); e

IDU: Índice de Desenvolvimento Urbano.

Art. 5º O Índice de Desenvolvimento Urbano - IDU, definirá onde existe a vocação para o adensamento seguindo os preceitos já estabelecidos pela Lei Complementar nº 412 de 12 de julho de 2017 - Plano Diretor Físico do Município de Taubaté, sendo:

Zoneamento	IDU
Zona de Consolidação Urbana - Z1	0,6
Zona Especial de Planejamento - Z2	0,5
Zona de Adensamento Preferencial - Z3	0,5
Zona de Qualificação Urbana - Z4	0,7
Território de Cultura e Memória do Centro - A1	0,5
Zona de Desenvolvimento Econômico - Z6	0,8

Parágrafo único. No caso excepcional em que envolver mais de um Boletim Cadastral - BC e conseqüentemente mais de um valor venal, deverá ser aplicado a média para o cálculo do valor venal do terreno real por m² (metro quadrado).

Seção IV

Dos Casos Passíveis de Isenção de Pagamento da Contrapartida Financeira da OODC

Art. 6º Os empreendimentos de interesse social ou localizados em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS serão isentos do pagamento da outorga onerosa mediante a análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho Municipal de Habitação.

Seção V

Do Pagamento

Art. 7º A utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser solicitada em requerimento próprio a ser anexado no processo pelo requerente na ocasião da análise do projeto.

§ 1º O valor da contrapartida poderá, a pedido do requerente, ser dividido em até 03 (três) parcelas, contudo, fica condicionada a emissão do Alvará de Construção ao pagamento total do valor da contrapartida financeira.

§ 2º A falta do pagamento na data de vencimento das parcelas a que se refere o parágrafo anterior, sujeitará o devedor à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação, juros de mora no montante de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

§ 3º O inadimplemento gerará a inscrição do saldo em dívida ativa, processada e cobrada administrativa ou judicialmente.

Art. 8º Não serão restituídos os valores pagos a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC previstas nesta Lei.

Parágrafo único. No caso de desistência da execução da obra, mediante requerimento do interessado devidamente justificado, o valor poderá ser convertido em crédito, desde que para uso exclusivo do pagamento de outras outorgas onerosas. As condições de conversão em crédito deverão ser regulamentadas através de decreto.

Seção VI

Do Controle da Utilização da OODC

Art. 9º Para controle da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, após o pagamento total da contrapartida financeira e aprovação final do projeto, a Secretaria de Planejamento deverá proceder ao cadastramento e mapeamento dos locais em que foi aplicado o instrumento.

Parágrafo único. Tendo em vista o direito ao acesso à informação e a gestão democrática da cidade, as informações e o mapeamento da OODC deverão ser disponibilizados para consulta da população.

Art. 10. Será realizado o levantamento da quantidade de estoque por bairro, mediante ao cadastramento e mapeamento dos locais que receberão a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 11. Na emissão do Alvará de Construção deverão constar as informações relativas à área excedente e o valor da contrapartida paga para utilização da OODC.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 12. Fica instituída no município de Taubaté, a Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, como instrumento para a aprovação de parcelamento do solo, na efetivação da alteração do uso rural para o urbano, mediante contrapartida a ser paga pelo beneficiário, para a implantação de infraestrutura urbana em áreas nas quais esta é inexistente ou escassa, conforme a Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017 - Plano Diretor Físico do Município de Taubaté.

Art. 13. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão aplicados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e no Fundo de Habitação de Interesse Social, com recursos direcionados para projetos habitacionais e de reestruturação urbana, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada fundo.

Seção II

Das Áreas Passíveis de Aplicação da OOAU

Art. 14. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU incidirá na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana, na aprovação de parcelamento do solo, quando da alteração do uso rural para o uso urbano (residencial ou não-residencial).

Seção III

Da Contrapartida Financeira

Art. 15. A contrapartida do beneficiário referente ao valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU será correspondente a 5% do valor de mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento para fins urbanos, conforme Laudo de Avaliação Técnica, apresentado pelo empreendedor e elaborado por profissional habilitado, composto ainda dos seguintes itens:

- I - relatório fotográfico;
- II - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;
- III - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Seção IV

Dos Casos Passíveis de Isenção de Pagamento da Contrapartida Financeira da OOAU

Art. 16. Fica isento de cobrança de contrapartida financeira o parcelamento do solo para empreendimentos de interesse social, quando a renda familiar dos adquirentes for aquela definida como faixa 1 (um) do programa Minha Casa Minha Vida ou localizados em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

Seção V

Do Pagamento da OOAU

Art. 17. A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU deverá ser solicitada em requerimento próprio a ser anexado pelo requerente no processo de Aprovação do Parcelamento de Solo.

§ 1º O valor da contrapartida poderá, a pedido do requerente, ser dividido em até 03 (três) parcelas, contudo, fica condicionada a Aprovação Final do Parcelamento do Solo ao pagamento total do valor da contrapartida financeira.

§ 2º A falta do pagamento na data de vencimento das parcelas a que se refere o § 1º, sujeitará o devedor à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação, juros de mora no montante de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

§ 3º O inadimplemento gerará a inscrição do saldo em dívida ativa, processada e cobrada administrativa ou judicialmente.

Art. 18. Não serão restituídos os valores pagos a título de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU previstas nesta Lei.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. As áreas descritas na presente Lei estão mapeadas nos Anexo I: Mapa de Instrumentos Urbanísticos - Outorga Onerosa do Direito de Construir e no Anexo II: Mapa de Instrumentos Urbanísticos - Outorga Onerosa da Alteração de Uso e Transferência do Direito de Construir, desta Lei.

Art. 20. Constituem fundamentos para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir e para a Alteração do Uso do Solo:

I - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais; e

III - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

IV - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Art. 21. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

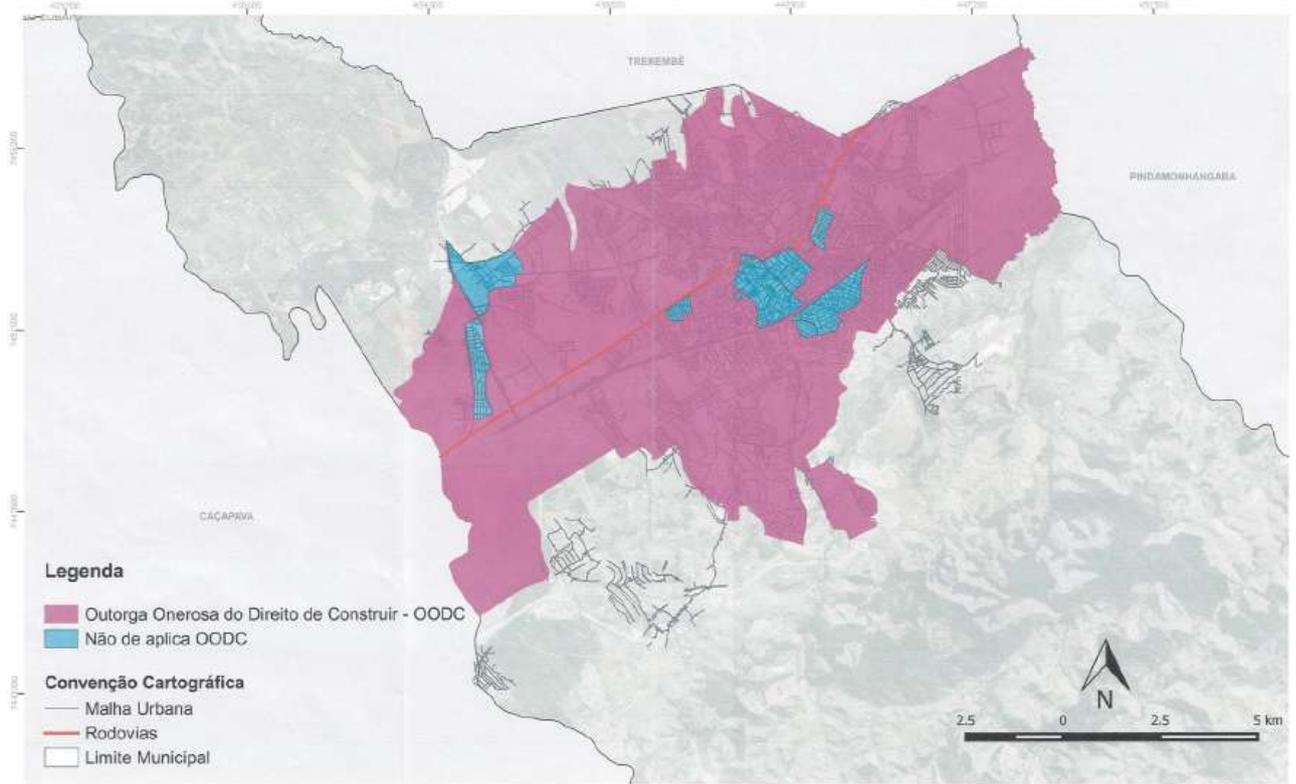
Parágrafo único. Tendo em vista o direito ao acesso da informação e a gestão democrática da cidade, as informações e o mapeamento da OODC e da OOAU deverão ser disponibilizados para consulta da população.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taubaté, 3 de maio de 2019, 380º da fundação do Povoado e 374º da elevação de Taubaté à categoria de Vila.

José Bernardo Ortiz Monteiro Junior
Prefeito Municipal

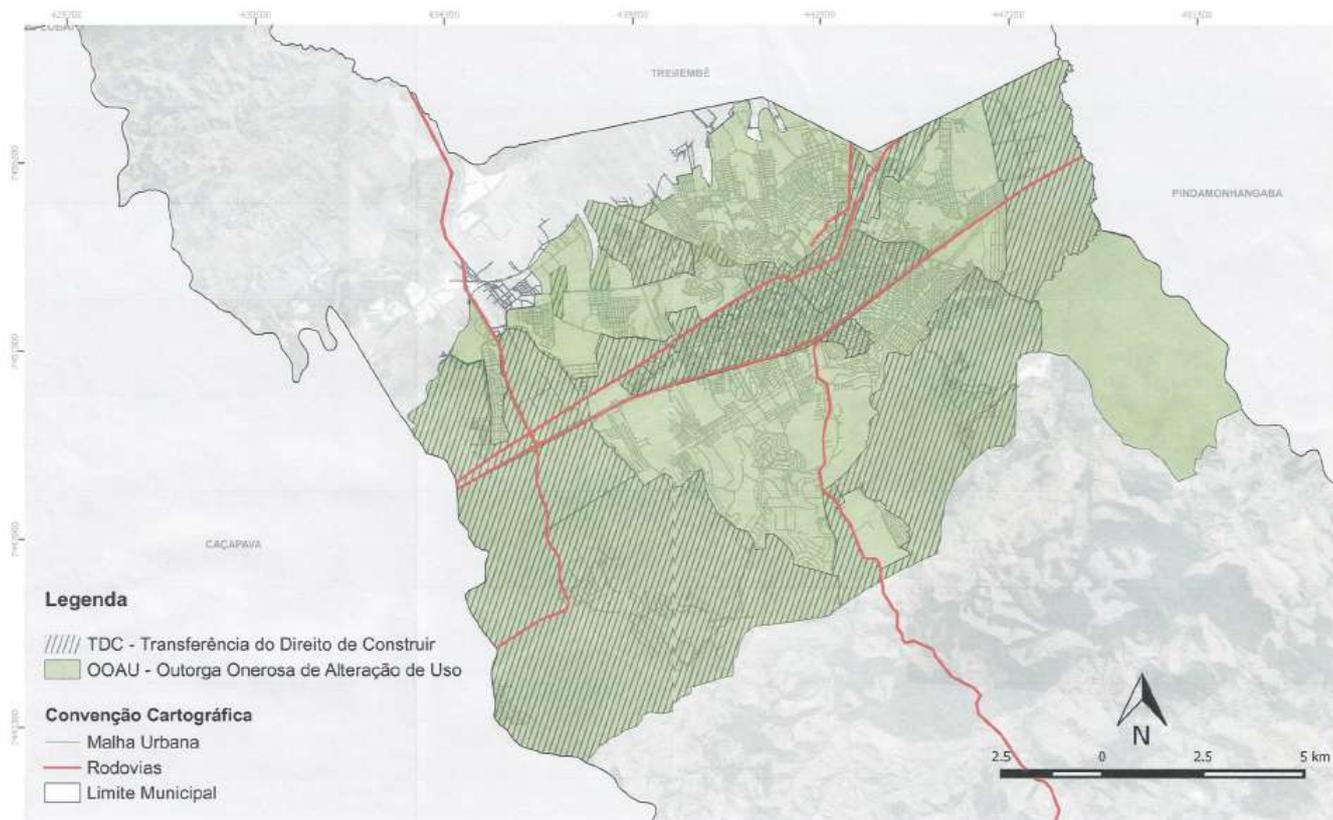
**Este texto não substitui o publicado no Jornal Voz do Vale
dos dias 4 e 5 de maio de 2019.**



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS III
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ELABORAÇÃO:
PLANO DIRETOR / SEPLAN

ANEXO
I



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS III

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

ELABORAÇÃO:

PLANO DIRETOR / SEPLAN

ANEXO

II