

Lei**LEI Nº 2.877, DE 03 DE FEVEREIRO DE 2022**

Dispõe sobre a regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e dá outras providências.

EDSON JOSÉ MARCUSO, Prefeito do Município de Boituva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais que lhes são conferidas, pelo Artigo 63 da Lei Orgânica Municipal.

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE BOITUVA DECRETOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

**CAPÍTULO I
DO OBJETIVO DA OUTORGA**

1. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a concessão emitida pelo Município para edificar acima dos índices urbanísticos básicos até o limite dos índices urbanísticos máximos, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida em áreas dotadas de infraestrutura.

2. A OODC se aplicará tanto a novos empreendimentos quanto a empreendimentos passíveis de regularização, que demandem de acréscimo de área, dentro dos limites do coeficiente de aproveitamento máximo.

**CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS**

3. O interessado que pretender se utilizar da OODC deverá requerer a concessão da Outorga, simultaneamente ao pedido de Alvará para Construção.

4. O imóvel que adquire a área de construção adicional deverá atender a todos os parâmetros construtivos da Lei de Zoneamento, não podendo exceder o Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM admitido para a Zona onde estiver situado.

5. O Alvará de Construção do empreendimento só poderá ser expedido juntamente com a Certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, após a transferência de recursos em dinheiro, no montante calculado, para conta específica ao Poder Executivo Municipal – destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou da assinatura do Termo de Compromisso, pactuando-se as ações entre empreendedor e o Poder Executivo.

6. O interessado na aquisição em edificar acima dos índices urbanísticos básicos, deverá protocolar o requerimento, no qual deverão constar:

- I – localização do lote com as dimensões constantes do título e da área real;
- II – matrícula atualizada do Imóvel;
- III – anteprojeto arquitetônico definindo a área de construção a ser adquirida;
- IV – planilha contendo a discriminação dos índices máximos previstos e acrescidos;
- V – avaliações imobiliárias do metro quadrado do imóvel a ser edificado;
- VI – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo relatório – RIVI, nos casos previstos conforme parâmetros definidos no Plano Diretor.

§ 1º. Após verificação dos documentos e cálculos necessários ao pedido de Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme descrito acima, o requerimento será encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento e Planejamento de Boituva – CONDEPLAN, o qual analisará e emitirá parecer.

§ 2º. Na conclusão do parecer do CONDEPLAN deverá constar a quantidade de área a ser adquirida pelo interessado.

§ 3º. Para fins de determinação do coeficiente de aproveitamento, será considerada a área indicada na matrícula do imóvel.

CAPÍTULO III DA FORMA DE CÁLCULO E PAGAMENTO

7. O Valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), será calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\text{OODC} = \text{Vu} * \text{Aa} * \text{Fa}$$

Sendo:

OODC = Valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Vu = valor do metro quadrado do solo, avaliado pelo Município, conforme artigos 8º ao 10º.

Aa = área acrescida, ou seja, a área construída total do empreendimento descontada a área permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico (CAB), respeitado o limite previsto no coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) para a zona em que se situa.

Fa = fator de ajuste, conforme estipulado no Anexo I desta lei.

8. O valor do metro quadrado do imóvel (Vu) deverá ser calculado pelo valor de mercado, referenciado no valor de venda do terreno no momento de aprovação do empreendimento a ser edificado, conforme metodologia estabelecida pela Norma NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas alterações, posteriores.

9. Deverão ser apresentadas no mínimo três avaliações imobiliárias, realizadas por corretores credenciados e ativos junto ao conselho de classe – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, sendo que ao menos uma deve ser realizada por corretor inscrito no município de Boituva.

10. Os valores apresentados serão encaminhados juntamente com o processo de requerimento da Outorga ao CONDEPLAN, que dará parecer sobre o deferimento ou indeferimento do pedido. Os valores apresentados serão avaliados pelo município podendo ser recusados caso se identifique sub ou supervalorização da área com variação maior que 15% do valor de mercado.

11. Havendo necessidade de adequações viárias, incremento de infraestrutura e outras melhorias para mitigação dos impactos da implantação do empreendimento, os custos correrão por conta do empreendedor, não podendo ser considerada como redução de contrapartida da OOODC.

12. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo CONDEPLAN, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

13. O recolhimento do valor da outorga poderá ser realizado da seguinte forma:

I – em parcela única, cuja guia paga deverá ser apresentada ao departamento responsável para retirada do Alvará de

Construção do edifício objeto da outorga;

- II – em parcelas proporcionais à duração da obra, que constarão os valores e datas no Termo de Compromisso, devendo a última parcela obrigatoriamente ser quitada anteriormente ao requerimento do HABITE-SE.

CAPÍTULO IV DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

14. Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão depositados em conta específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, utilizados para as seguintes finalidades:

- I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II – execução de programas de regularização fundiária;
- III – promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, tanto natural como cultural;
- IV – implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V – implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VI – desapropriações para implantação de obras ou serviços descritos nos incisos anteriores.

15. O recurso arrecadado será utilizado preferencialmente em intervenções em Zonas de Especial Interesse Social.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal definirá anualmente a aplicação dos recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

16. Os recursos auferidos com a aplicação dos instrumentos de aquisição de potencial construtivo adicional somente poderão ser utilizados em investimentos e outras despesas de capital.

CAPÍTULO V DAS CONDIÇÕES DE ISENÇÃO E DESCONTOS

17. Será concedida isenção da cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social, destinados a população com renda de até 3 (três) salários-mínimos, mediante o aval do CONDEPLAN (ou conselho correlato) e setor de

planejamento urbano da Prefeitura.

18. Serão aplicados os seguintes descontos a Outorga Onerosa do Direito de Construir:

- I – 50% (cinquenta por cento): quando o empreendimento produzir energia alternativa não poluitiva, como energia solar ou eólica;
- II – 20% (vinte por cento): quando o empreendimento utilizar os seguintes mecanismos de conservação e uso racional da água:
 - a. bacias sanitárias de volume reduzido de descarga;
 - b. chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga;
 - c. torneiras dotadas de arejadores;
 - d. captação, armazenamento e utilização de águas

pluviais.

Parágrafo único. Para o atendimento do previsto no caput será necessário ser firmado Termo de Compromisso indiciando todas as especificações técnicas projetadas para as instalações propostas, observando necessariamente que antes da emissão do habite-se deverá ser comprovado por testes de adequado funcionamento dos sistemas instalados, acompanhados pela fiscalização da prefeitura de Boituva e devidamente emitido termo de reconhecimento da efetividade dos mesmos.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19. Os casos não previstos nesta lei serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento de Planejamento de Boituva – CONDEPLAN, que emitirá parecer sobre o procedimento a ser adotado pelo Município.

20. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Boituva, 03 de fevereiro de 2021.

**EDSON JOSÉ MARCUSSO
PREFEITO**

ANEXO I – FATOR DE AJUSTE

ZONA DE USO	USOS HABITACIONAIS	USOS NÃO HABITACIONAIS
ZONA DE OCUPAÇÃO CENTRAL - ZOC	0,2	-
ZONA DE EXPANSÃO CENTRAL – ZEC	0,2	-
ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1 – ZPR1	0,4	-
ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2 – ZPR2	0,4	-
ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 3	0,4	-
ZONA DE CHÁCARA DE RECREIO E LAZER 1 – ZCRL	0,4	-
ZONA DE CHÁCARA DE RECREIO E LAZER 2 – ZCRL	0,4	-
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL 1 – ZEIS1	0,4	-
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL 2 – ZEIS 2	0,4	-
ZONA INDUSTRIAL 1 - ZI 1	-	0,8
ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI 2	-	0,8
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO ECONÔMICO - ZITE	-	0,8
ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO E AMBIENTAL - ZITA	-	0,8
CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS – CCS	-	0,8
CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIAS - CCI	-	0,8