

**LEI Nº 2382**  
**DE 27 DE MAIO DE 2021**

*“Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e sobre a Outorga do Direito de Alteração de Uso”*

**JOSÉ CARLOS DE QUEVEDO JUNIOR**, Prefeito Municipal de Araçoiaba da Serra, no uso das atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal Araçoiaba da Serra aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Para usufruir das condições do artigo 63-E da Lei Complementar 190/2012, o proprietário do terreno recolherá, aos cofres públicos a quantia correspondente ao valor decorrente da aplicação parcial ou total das fórmulas:

**a) Quando da Outorga do Direito de Construir:**

$V \times (Cu - Ca)$  e, ou  $V \times (Tu - Ta)$

Ca

Ta

V = Valor da terra nua no mercado imobiliário, avaliado pelo competente órgão da Prefeitura, na data do pagamento indicado;

Ca = Coeficiente de aproveitamento máximo estipulado no Plano Diretor;

Cu = Coeficiente de aproveitamento utilizado, até o máximo estipulado no art. 1º desta Lei;

Ta = Taxa de ocupação máxima estipulada pelo Plano Diretor;

Tu = Taxa de ocupação utilizada até o máximo de 80%;

**b) Quando da Outorga do Direito de Alteração de Uso:**

$$V = \text{FIS} \times \text{VV} \times \text{AC}$$

Fpc

FIS = Fator de Interesse Social;

VV= Valor Venal do imóvel;

AC = Área Construída total;

Fpc = Fator Porte de Construção.

§ 1º Os Fatores de Interesse Social – FIS, variáveis em função da destinação da edificação objeto de aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, estão caracterizados no Anexo I desta Lei.

§ 2º Os Fatores Porte da Construção (Fpc), variáveis em função da área construída do uso pretendido objeto de aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, estão caracterizados no Anexo II desta Lei.

§ 3º O valor da terra nua no mercado imobiliário do imóvel sobre o qual incidirá os instrumentos preconizados no art. 1º, será obtido conforme normas da ABNT, IBAPE e demais regramentos pertinentes.” (NR)

**Art. 2º** - O recolhimento referido no parágrafo anterior deverá ser efetuado em uma das seguintes datas:

- a) na aprovação do projeto da implantação do edifício no terreno;
- b) na concessão do “habite-se” respectivo.



PREFEITURA  
**ARAÇOIABA DA SERRA**

**§1** É permitido o recolhimento da quantia estipulada no parágrafo anterior em parcelas proporcionais à duração da construção, sujeitas à correção monetária e demais acréscimos previstos na legislação tributária municipal.

**§2.º** A isenção do pagamento da outorga só será admitida aos imóveis públicos de qualquer esfera governamental e aos empreendimentos de interesse social.

**Art. 3º** - Os recolhimentos das quantias arrecadadas com a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga de Mudança de Uso, instituídas por esta Lei, devem ser investidos em:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenação 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; e,

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

**Art. 4º** - Para o caso da contrapartida se constituir na transferência de imóveis ou execução de obras, essa deverá compor o Termo de Compromisso na forma de projetos, serviços urbanos e de escritura pública com registro imobiliário.

**§ 1º** No Termo de Compromisso, que preveja transferência de imóveis, deverá constar de forma explícita que o interessado promoverá a escritura pública e o registro imobiliário e, no caso de se tratar de imóvel edificado, que ele promova as adequações necessárias para a emissão do AVCB e do Habite-se, arcando inclusive com as custas destes. Em qualquer dos casos, os imóveis deverão estar livres de dívidas, penhoras, ocupações irregulares, ou outra situação que impeça o uso imediato pelo Poder Público Municipal.

**Art. 5º** Os dados, informações e cálculos relativos ao valor da contrapartida em valores monetários, imóveis ou obras, com suas respectivas formas de pagamento deverão constar expressamente do processo administrativo referente à licença de construção.

**Art. 6º** O Alvará de licença de construção do empreendimento só poderá ser expedido, juntamente com a certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Mudança de Uso, após assinatura do Termo de Compromisso, pactuando-se as ações entre empreendedor e o Poder Executivo.

**Art. 7º** Um mesmo empreendimento poderá fazer uso de ambos os instrumentos instituídos nesta Lei, cumulativamente, respeitando-se a aplicação das fórmulas de contrapartida previstas no art. 1º, desde que sem prejuízo das disposições legais e das condições de infraestrutura urbanas, ambientais, e paisagísticas, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

**Art. 8º** As custas com adequações viárias e de abastecimento e esgotamento sanitário necessárias para mitigar os impactos da implantação de empreendimentos beneficiados com o disposto nesta Lei, correrão por conta do empreendedor, até o limite do valor empregado como contrapartida de OODC e OOMU, não incidindo tais valores sobre redução daquelas contrapartidas. Somente após empregados os valores do empreendedor previstos neste dispositivo, a título de mitigação, é que o Poder Público poderá arcar com as custas para completar as adequações.

**Araçoiaba da Serra, 27 de Maio de 2021.**

**JOSE CARLOS DE QUEVEDO JUNIOR**  
**Prefeito Municipal**