

PREFEITURA DE ITUIUTABA

LEI N. 5.238, DE 08 DE MARÇO DE 2024

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e Ocupação do Solo de que trata o Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba, e dá outras providências.

PUBLICADO EM

17/04/2024

A Câmara Municipal de Ituiutaba aprova e eu Prefeita Municipal sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Município de Ituiutaba autorizado a instituir a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e Ocupação do Solo no Município de Ituiutaba, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), pelo que dispõe no Plano Diretor Integrado (Lei Complementar nº 153, de 13 de julho de 2018) e pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 4.695, de 04 de dezembro de 2019) e suas alterações.

Art. 2º Para efeitos desta Lei consideram-se:

I - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: permissão dada pelo Poder Público Municipal para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido na legislação mediante o pagamento de uma contrapartida financeira.

II - OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: possibilidade de flexibilização dos índices de uso e ocupação do solo, mediante pagamento de contrapartida financeira;

III - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total básica permitida de construção, sem necessidade de outorga onerosa do direito de construir ou de transferência de potencial construtivo, conforme previsto no Plano Diretor Integrado;

IV - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção, após a concessão de outorga onerosa do direito de construir ou de transferência de potencial construtivo, conforme previsto no Plano Diretor Integrado.

Sauedes

PREFEITURA DE ITUIUTABA

Art. 3º A presente Lei tem como objetivos:

I - ser um instrumento urbanístico de planejamento e gestão do território;

II - recuperar parte dos investimentos a serem realizados pelo Poder Público para suprir as demandas geradas pelas altas densidades;

III - desempenhar um importante papel no planejamento urbano, como potencial para induzir o crescimento da cidade de forma eficiente.

Art. 4º Para aprovação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Ocupação do Solo deverão ser demonstrados pela pessoa interessada e verificados pela Prefeitura Municipal, a capacidade de infraestrutura urbana instalada, em especial de redes de abastecimento de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Ocupação do Solo poderá ser negada pelo Conselho da Cidade caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 5º A contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Ocupação do Solo deverá ser depositada em conta própria do Poder Público Municipal, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, gerenciado pelo Conselho da Cidade, e será aplicada com as finalidades de:

I - regularização fundiária;

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

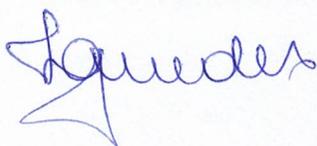
III - constituição de reserva fundiária;

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;



PREFEITURA DE ITUIUTABA

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

CAPÍTULO II DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 6º O poder executivo municipal poderá exercer a poder de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 7º O instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizado na Zona Central – ZC, na Zona Industrial – ZI e na Zona de Corredores Mistos – ZCM, conforme determinações na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Ituiutaba, exceto nos lotes que estão sobrepostos à Zona de Urbanização Restrita – ZUR, definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 8º A contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que corresponde ao potencial construtivo adicional, será calculada segundo o Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba, conforme seguinte equação:

$$BE = AT \times VM \times CP \times IP$$

Onde:

BE: Benefício financeiro.

AT: Área do terreno.

VM: Valor venal do metro quadrado do terreno.

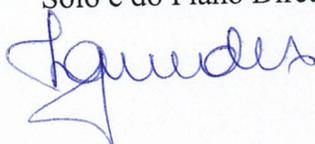
CP: Diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido.

IP: Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

Parágrafo único. O índice de planejamento (IP) definido para todo o perímetro urbano é de 0,3, exceto na Zona Central - ZC, que é de 0,5.

CAPÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 9º Poderá ser permitida a alteração de uso do solo do município de Ituiutaba, somente para fins de implantação de loteamentos convencionais, empresariais e sítios de recreio, nos termos da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

§ 1º Mediante Lei específica poderá ser criada zona de urbanização específica, a ser denominada “ZUE – nome do empreendimento” a qual passará a fazer parte integrante do zoneamento urbano.

§ 2º A criação de zonas de urbanização específica na transformação do solo rural em urbano, mediante Lei específica para cada empreendimento, para atividades destinadas a sítios de recreio, chácaras e complexos de lazer e turismo não são consideradas ampliação de perímetro urbano e após sua criação poderá incidir a outorga onerosa de alteração de uso.

§ 3º A outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá alterar os limites na zona urbana, zona de expansão urbana e zona de urbanização específica, conforme critérios definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e em legislação específica.

Art. 10. A contrapartida financeira da outorga onerosa de alteração do uso, que corresponde à criação de zona de urbanização em zona rural, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = AG \times 0,3 \text{ UFM}$$

Onde:

BE: Benefício financeiro.

AG: Área da gleba.

UFM: Unidade Fiscal Municipal.

Art. 11. A outorga onerosa de alteração de ocupação do solo enquadrará nas seguintes situações:

I - para aprovação de novos loteamentos, com a flexibilização da área mínima dos lotes, da área do lote básico, definida na legislação vigente, para a área mínima do lote após aplicação da outorga onerosa;

II - para aprovação de novas construções de uso não residencial.

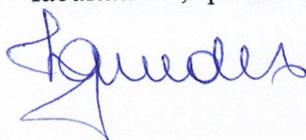
Art. 12. A outorga onerosa de alteração de ocupação do solo será permitida para flexibilização dos índices urbanísticos referentes à:

I - área mínima do lote;

II - taxa de ocupação;

III - taxa de permeabilidade.

Parágrafo único: quanto aos afastamentos, os mesmos serão facultativos, quando houver aplicação da outorga onerosa de alteração de ocupação do



PREFEITURA DE ITUIUTABA

solo para taxa de ocupação, salvo se o tipo do uso exigir o afastamento ou adequações necessárias, conforme análise do órgão técnico competente.

Art. 13. A contrapartida financeira da outorga onerosa de alteração de ocupação do solo para flexibilização da área mínima do lote será calculada conforme seguinte equação:

$$BE = VM \times DA \times DL \times IP$$

Onde:

BE: Benefício financeiro.

VM: Valor venal do metro quadrado do terreno.

DA: Diferença entre a área mínima do lote permitida e a área média pretendida dos lotes abaixo da área mínima do lote permitida.

DL: Diferença do número de lotes com a área mínima pretendida e a permitida.

IP: Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

§ 1º Para cálculo da diferença do número de lotes, deverá considerar:

$$DL = NL - (AL \div AM)$$

Onde:

NL: Número total de lotes pretendidos.

AL: Área destinada aos lotes, a qual é a área total da gleba exceto as áreas públicas do sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes, e áreas de preservação.

AM: Área mínima do lote permitida.

§ 2º O índice de planejamento (IP) definido para todo o perímetro urbano é de 0,3, exceto na Zona Central - ZC, que é de 0,5.

Art. 14. A pessoa interessada na outorga onerosa de alteração de ocupação do solo para flexibilização da área mínima deverá apresentar a relação das áreas e números e lotes no projeto do plano urbanístico pretendido.

Art. 15. A contrapartida financeira da outorga onerosa de alteração e ocupação do solo para flexibilização da taxa de ocupação e da taxa de permeabilidade será calculada conforme seguinte equação:

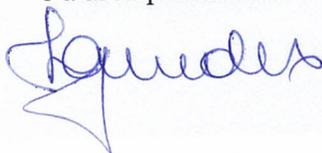
$$BE = VM \times (TO + 10 \times TP) \times IP$$

Onde:

BE: Benefício financeiro.

VM: Valor venal do metro quadrado do terreno.

TO: Diferença entre a área da taxa de ocupação máxima permitida e a área pretendida.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

TP: Diferença entre a área da taxa de permeabilidade mínima permitida e a área pretendida.

IP: Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

Parágrafo único. O índice de planejamento (IP) definido para todo o perímetro urbano é de 0,3, exceto na Zona Central - ZC, que é de 0,5.

Art. 16. A utilização da outorga onerosa de alteração de ocupação do solo não alterará os índices urbanísticos, exceto a área mínima do lote, da Zona de Baixo Adensamento – ZBA, definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III DO PROCESSO PARA OUTORGA ONEROSA

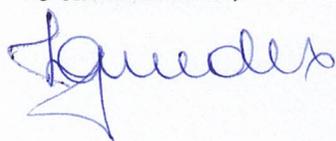
Art. 17. A pessoa interessada em solicitar Outorga Onerosa deverá protocolar um processo administrativo no órgão municipal competente com as devidas documentações necessárias para a análise e aprovação.

Parágrafo único. A aprovação da Outorga Onerosa será mediante a publicação de decreto pelo poder executivo municipal.

Seção I Da Documentação necessária para a Outorga Onerosa

Art. 18. Para análise e aprovação da Outorga Onerosa, a pessoa que irá requerê-la deverá apresentar as seguintes documentações:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida ou pelo procurador com a devida procuração e reconhecimento de firma;
- II - cópia do RG, do CPF/ CNPJ e comprovante de endereço da pessoa interessada;
- III - cópia da matrícula do imóvel com emissão de até 90 dias da data de protocolo;
- IV - certidões negativas de débitos municipais atualizadas do proprietário do imóvel;
- V - cópia do comprovante de pagamento das taxas de expediente e emolumentos;



PREFEITURA DE ITUIUTABA

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) com apresentação do tipo de outorga e do estudo dos itens conforme disposto no Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba.

Art. 19. Em caso de pendências na documentação apresentada, a pessoa interessada será informada, a fim de satisfazer as exigências determinadas.

Parágrafo único. Fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias para a pessoa interessada sanar as pendências, contados a partir da data da informação, após esse período, o processo será arquivado e não terá mais validade.

Seção II Da Análise do Processo

Art. 20. O órgão municipal competente fará a verificação documental e analisará o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Parágrafo único. A responsabilidade da veracidade das documentações e informações contidas no processo administrativo é do proprietário do imóvel e do responsável técnico pelo EIV.

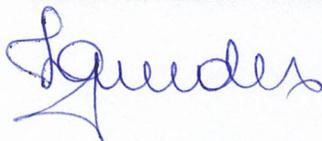
Art. 21. Após a análise documental e do EIV, pela Comissão responsável, será encaminhado parecer opinativo ao Conselho da Cidade, nos termos do artigo 75, parágrafo único, do Plano Diretor Integrado, que, após aprovação, encaminhará a decisão à Chefia do Poder Executivo, para edição de decreto de aprovação da outorga onerosa.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. A aplicação da Outorga Onerosa, que trata esta Lei, não implica, por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote, e nem exime os proprietários ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo.

Art. 23. Ficam isentos de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Ocupação do Solo todos os imóveis destinados à construção de equipamentos comunitários públicos.

Art. 24. O pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Ocupação do Solo será realizado para o Poder Público municipal, depositado na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, gerenciado pelo Conselho da Cidade.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

§ 1º O valor poderá ser pago à vista com desconto de 10% do valor ou parcelado:

I - Para valores até R\$ 10.000,00 em até 04 (quatro) vezes.

II - Para valores até R\$ 20.000,00 em até 06 (seis) vezes.

III - Para valores até R\$ 40.000,00 em até 08 (oito) vezes.

IV - Para valores até R\$ 80.000,00 em até 10 (dez) vezes.

V - Para valores até R\$ 140.000,00 em até 12 (doze) vezes.

VI - Para valores superiores a R\$ 140.000,00 em até 20 (vinte) vezes.

§ 2º No caso de não pagamento de alguma das parcelas, o valor total remanescente será inscrito em dívida ativa e cancelado o parcelamento, bem como também será indeferido novo pedido de parcelamento ao mesmo solicitante, ainda que em outro imóvel, até o adimplemento total dos valores devidos referentes ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Ocupação do Solo.

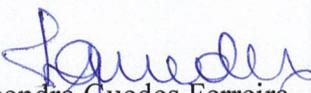
Art. 25. O pagamento da contrapartida financeira prevista nesta Lei não exclui eventual cobrança anteriormente já aplicada no mesmo imóvel.

Art. 26. Nos processos de desdobramento, não incidirá a outorga onerosa de que trata a presente lei, respeitando-se o lote mínimo determinado na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo de Ituiutaba.

Art. 27. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 28. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura de Ituiutaba, em 08 de março de 2024.


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita de Ituiutaba -



P R E F E I T U R A D E I T U I U T A B A

Ofício n.º 2024/044

Ituiutaba, 08 de março de 2024.

A Sua Excelência o Senhor
Francisco Tomaz de Oliveira Filho
Presidente da Câmara Municipal de Ituiutaba
Rua 24 n.º 950
Ituiutaba - MG

Assunto: **Encaminha cópia da Lei n.º 5.238.**

Senhor Presidente,

Tenho o prazer de passar às mãos de V. Exa. cópia autenticada da Lei n.º 5.238/2024, desta data, em que se transformou a Proposição de Lei CM 5.535/2024, que nos foi enviada para sanção através do ofício n.º CM 027/2024, de 22 de fevereiro de 2024, recebido pela Secretaria Municipal de Governo.

Com expressões de apreço e distinta consideração, subscrevo-me.

Atenciosamente,


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita de Ituiutaba -