



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

Ofício n.º 2023/446

Ituiutaba, 08 de novembro de 2023.

A Sua Excelência o Senhor
Odeemes Braz dos Santos
Presidente da Câmara Municipal de Ituiutaba
Rua 24 n.º 950
Ituiutaba - MG

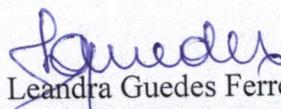
Assunto: **Encaminha Mensagem n.º 148.**

Senhor Presidente,

Tenho o prazer de passar às mãos de V. Exa. a inclusa Mensagem n.º 148/2023, desta data, acompanhada de projeto de Lei que ***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.***

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

Atenciosamente,


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita de Ituiutaba -

PREFEITURA DE ITUIUTABA

MENSAGEM N. 148/2023

Ituiutaba, 08 de novembro de 2023.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Por meio da presente Mensagem, é encaminhado a esse Legislativo Municipal, projeto de lei que 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.

O Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba estabelece diretrizes claras para o crescimento ordenado da cidade, levando em consideração aspectos como a preservação do meio ambiente, o uso racional do solo e a qualidade de vida dos cidadãos. No entanto, para garantir a implementação eficaz dessas diretrizes, é fundamental contar com mecanismos que regulamentem a concessão do direito de construir e a alteração de uso e ocupação do solo.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento que permite aos proprietários de terrenos obter um benefício financeiro mediante a concessão de maior potencial construtivo em suas propriedades. Essa outorga é uma ferramenta importante para equilibrar o desenvolvimento urbano, incentivando a preservação de áreas verdes e o adensamento nas regiões apropriadas.

Além disso, a regulamentação da Alteração de Uso e Ocupação do Solo proporciona maior flexibilidade no uso das áreas urbanas, permitindo a adaptação às necessidades da comunidade e às mudanças nas demandas da cidade

A iniciativa de lei informada por esta mensagem decorre de solicitação formulada no Processo Administrativo n.º 22.353, de 17 de outubro de 2023.

Com essas elucidações, acha-se a matéria em condições de merecer o exame dessa Casa de Leis.

Com os protestos de estima e consideração, renovamos as homenagens devidas aos nobres integrantes dessa Câmara.

Saudações,


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita de Ituiutaba -

PREFEITURA DE ITUIUTABA

PROJETO DE LEI N. XXX DE XX DE XXX DE 2023

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.

CM/187/2023

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.



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;

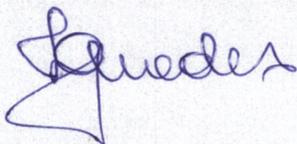
III - constituição de reserva fundiária;

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.

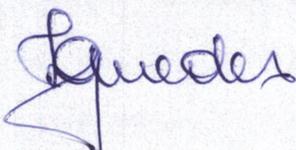
CP: Diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido.

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.

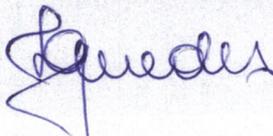
Art. 12. A outorga onerosa de alteração de ocupação do solo será permitida para flexibilização dos índices urbanísticos referentes à:

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:

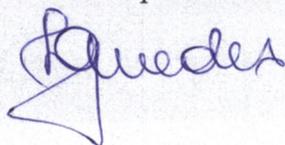
$$BE = VM \times (TO + 10 \times TP) \times IP$$

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:

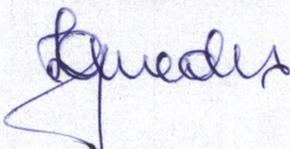
I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida ou pelo procurador com a devida procuração e reconhecimento de firma;

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.

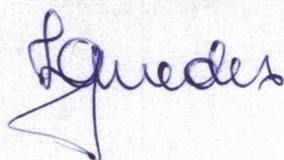
Art. 21. Após a análise documental e do EIV, pela Comissão responsável, será encaminhado parecer opinativo ao Conselho da Cidade, nos termos do artigo 75, parágrafo único, do Plano Diretor Integrado, que, após aprovação, encaminhará a decisão à Chefia do Poder Executivo, para edição de decreto de aprovação 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 novembro de 2023.


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita de Ituiutaba -



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA

SPCP - SISTEMA DE PROTOCOLO E CONTROLE DE PROCESSOS

Número do Processo: 22353 / 2023

Data de Abertura: 17/10/2023 15:27:29

Contribuinte: MUNICIPIO DE ITUIUTABA

Órgão Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Endereço:

Telefone:

C.N.P.J ou C.P.F: 18.457.218/0001-35

Assunto do Processo: PROJETO DE LEI

Complemento do Assunto: Ofício nº 269/2023/SEPLAN/PMI - Minuta de Lei de Outorga Onerosa

Órgão Responsável: SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Atendido por: LAIANE CRISTINA LEITE

PREFEITURA DE ITUIUTABA - CONSTRUINDO UM FUTURO MELHOR

01

Ofício 269/2023/SEPLAN/PMI

Ituiutaba – MG, 10 de outubro de 2023

À Excelentíssima Senhora
Leandra Guedes
Prefeita
Prefeitura Municipal de Ituiutaba – MG

Assunto: Minuta de Lei de Outorga Onerosa

Ilustríssima Prefeita,

Após cumprimentá-la cordialmente, considerando que a competência do Município para legislar sobre a matéria urbanística local é expressa na Constituição Federal;

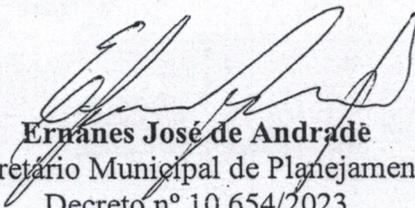
Considerando que a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e Ocupação do Solo no Município de Ituiutaba, está em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), com a Revisão do Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba (Lei Complementar nº 153, de 13 de julho de 2018) e com a Lei Municipal de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 4.695, de 04 de dezembro de 2019) e suas alterações;

Considerando que a Outorga Onerosa é um instrumento jurídico e político de planejamento urbano e gestão do território, o qual visa o financiamento das políticas públicas para melhoria da infraestrutura urbana;

Venho por meio deste, apresentar a minuta de lei, em anexo, que dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, para análise jurídica da viabilidade e providências, com o objetivo de garantir melhor adequação da legislação urbanística municipal com as demandas de Ituiutaba e, também, com a finalidade potencializar o crescimento da cidade de Ituiutaba de forma eficiente.

Nada mais para o momento, fico à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Na oportunidade, renovo protestos da mais alta consideração e apreço.


Ernanes José de Andrade
Secretário Municipal de Planejamento
Decreto nº 10.654/2023

MINUTA DE LEI

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.

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.

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;
- 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.

§ 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 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.

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;

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.

§ 1º O valor poderá ser pago à vista com desconto de 10% do valor ou parcelado em até 12 (doze) vezes.

§ 2º No caso de parcelamento do valor, o documento final, seja Habite-se para construção ou decreto de recebimento para loteamento, somente será emitido quando efetivada a última parcela.

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.



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

PARECER Nº 508 / 2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 22.353/2023

REQUERENTE: Secretaria Municipal de Planejamento

1. RELATÓRIO

Trata-se de minuta de projeto de lei onde a Secretaria Municipal de Planejamento, visa instituir a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alterações de Uso e Ocupação de Solo no Município de Ituiutaba.

O processo foi enviado a esta procuradoria para a emissão de parecer

Este é o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Inicialmente é importante se ter em mente que conforme preceitua o art. 182 da Constituição Federal, é competência do Município executar a política de desenvolvimento urbano e ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes, conforme as diretrizes gerais fixadas em lei, a saber:

CF, Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

A seu turno, a Lei Federal nº 10.257/2001 que regulamentou o art. 182 e 183 da Constituição Federal, preconizou em seu art. 2º acerca das diretrizes para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, *in verbis*:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

12



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres. (Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – 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;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas

fl 13



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015)

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018)

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. (Redação dada pela Lei nº 14.489, de 2022)

A Lei Complementar nº 153/18 do Município de Ituiutaba, a qual dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba, preconiza em seu art.

fl. 14
me



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

75 que o executivo poderá instituir a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alterações de Uso, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, *in verbis*:

Art. 75. O poder executivo municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e de alteração de uso, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 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.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso 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.

Ainda na mesma lei, em seu art. 76 está a previsto as áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir, vejamos.

Art. 76. As áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo uso do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único. O instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizado na Zona Central - ZC, na Zona Industrial - Zai e na Zona de Corredores Mistos - ZCM, conforme definido na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do

15
12



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

Solo; exceto nos lotes que estão sobrepostos à Zona de Urbanização Restrita - ZUR, definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Por fim, cumpre ressaltar que o artigo 79 da Lei Complementar nº 153/18 estabelece que serão definidas em lei específica as condições para Outorga Onerosa de Alteração de Uso, *in verbis*;

Art. 79. As condições para a Outorga Onerosa de Alteração de Uso serão definidas em lei específica, determinando, no mínimo:

- I. a fórmula de cálculo para a cobrança;*
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;*
- III. a contrapartida do beneficiário.*

Deste modo, considerando a necessidade de regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alterações de Uso no âmbito municipal, bem como as normas federais e municipais já existentes, concluímos que é lícita a proposta apresentada.

3. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, esta Procuradoria Geral ENTENDE pela possibilidade jurídica do envio do presente projeto de lei a egrégia câmara municipal por estarem em conformidade com a legislação de regência da matéria, em especial a Lei Federal 10.257/01 e Lei Complementar 153/18.

É o parecer. S.M.J

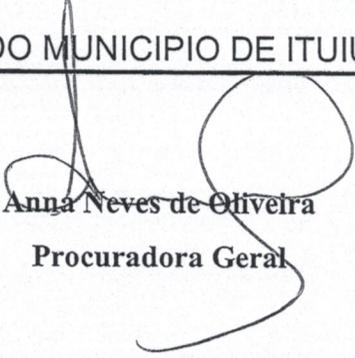
Prefeitura de Ituiutaba, 23 de outubro de 2023.


16
CR



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS


Anna Neves de Oliveira
Procuradora Geral

21.17
OL



DESPACHO

Processo nº 22.353/2023

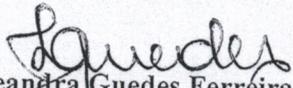
Em face do recebimento do ofício nº 269/223 da SEPLAN, que tece considerações e encaminha a minuta de lei com o objetivo de instituir a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e Ocupação de Solo no Município de Ituiutaba.

O procedimento foi encaminhado para análise jurídica da Procuradoria Geral, que exarou o parecer favorável nº 508/2023 às fls.11 a 17, que entendeu pela possibilidade jurídica do envio do projeto de lei.

Diante disso, **autorizo** o envio do Projeto de Lei a Egrégia Câmara Municipal, para possibilitar a instituição da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e Ocupação de Solo de que trata o Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba e outras providências.

Remeta à Procuradoria Geral para providências.

Ituiutaba, 24 de outubro de 2023.


Leandra Guedes Ferreira
Prefeita de Ituiutaba