

Projeto de Extensão Universitária

Aracruz Cidade Sustentável: regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade – Outorga Onerosa de Alteração de Uso.



Realização



Acordo de Cooperação Técnica Prefeitura de Aracruz e Universidade Vila Velha

Prefeitura Municipal de Aracruz

Prefeito

Luiz Carlos Coutinho

Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão

Giuseppe Coutinho Silveira

Comissão Técnica para Estudos e Atualizações Permanentes do Plano Diretor Municipal

Jurandi Giovanni

Fabio Moro Nascimento Lima

Marília Tonon Bitti

André Mendes Piol

Wesley Milbratz Polezel

Tiago Meireles Carvalho

Laryssa Viale Baroni

Kennedy Ribeiro da Silva

Ismara Delabarba Delunardi

Coordenador do Projeto de Extensão

Giovanilton André Carretta Ferreira

Bolsistas do Projeto de Extensão

Rafael Moulin Pimenta

Isabella Butters De Lima

Voluntária do Projeto de Extensão

Gisela Aricia

1. O Plano Diretor Municipal e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (ORIGEM)
2. A cooperação técnica (PMA e UVV) e o Projeto de Extensão Aracruz Cidade Sustentável (PROCESSO)
3. A minuta de Anteprojeto de Lei de Regulamentação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (PRODUTO)
4. Simulações da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em Aracruz (RESULTADOS - EFEITOS)

Projeto de Extensão Universitária

Aracruz Cidade Sustentável: regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade – Outorga Onerosa de Alteração de Uso.



Realização



1. O Plano Diretor Municipal e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (ORIGEM)

O PDM DE ARACRUZ - LEI N.º 4.317, DE 05/08/2020.



- Processo de revisão do PDM de Aracruz 2015-2018;
- Processo amplamente debatido e participativo envolveu os diferentes setores da sociedade de Aracruz.
- Elaborado e discutido com as equipes técnicas de duas gestões:
 - Marcelo Coelho (2013-2016)
 - Jones Cavaglieri (2017-2020)

O PDM DE ARACRUZ - LEI N.º 4.317, DE 05/08/2020.



- Processo de revisão do PDM de Aracruz 2015-2018;
- Processo amplamente debatido e participativo envolveu os diferentes setores da sociedade de Aracruz.
- Elaborado e discutido com as equipes técnicas de duas gestões:
 - Marcelo Coelho (2013-2016)
 - Jones Cavaglieri (2017-2020)



O PDM DE ARACRUZ - LEI N.º 4.317, DE 05/08/2020.



O PDM DE ARACRUZ - LEI N.º 4.317, DE 05/08/2020.

- Anteprojeto de Lei do PDM finalizado
- Reuniões específicas com Legislativo Municipal / assessoria técnica
- 7 Audiências Públicas (distritos)

13/09/2018 (quinta-feira) – Guaraná / Associação de Moradores de Guaraná

20/09/2018 (quinta-feira) – Jacupemba/ EMEF-Prof.^a Maria Inês Della Valentina

27/09/2018 (quinta-feira) – Vila do Riacho / Associação Círculo Comunitário São Benedito do Rosário

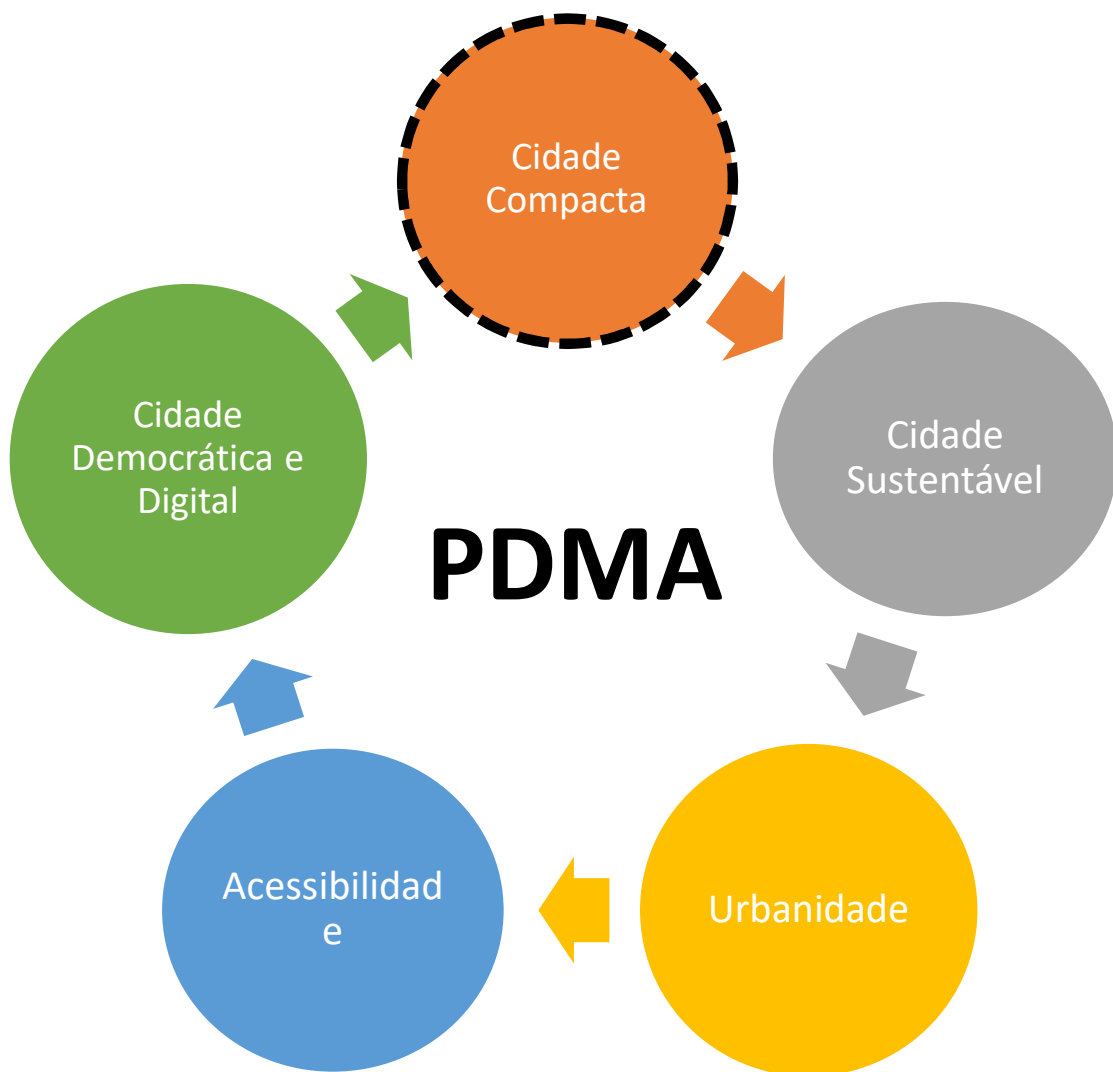
04/10/2018 (quinta-feira) – Barra do Riacho / Associação Comunitária

10/10/2018 (quarta-feira) – Praia dos Padres / Auditório da Vector Indústria

25/10/2018 (quinta-feira) – Santa Cruz / EMEF Santa Cruz

31/10/2018 (quarta-feira) – Sede / Câmara Municipal





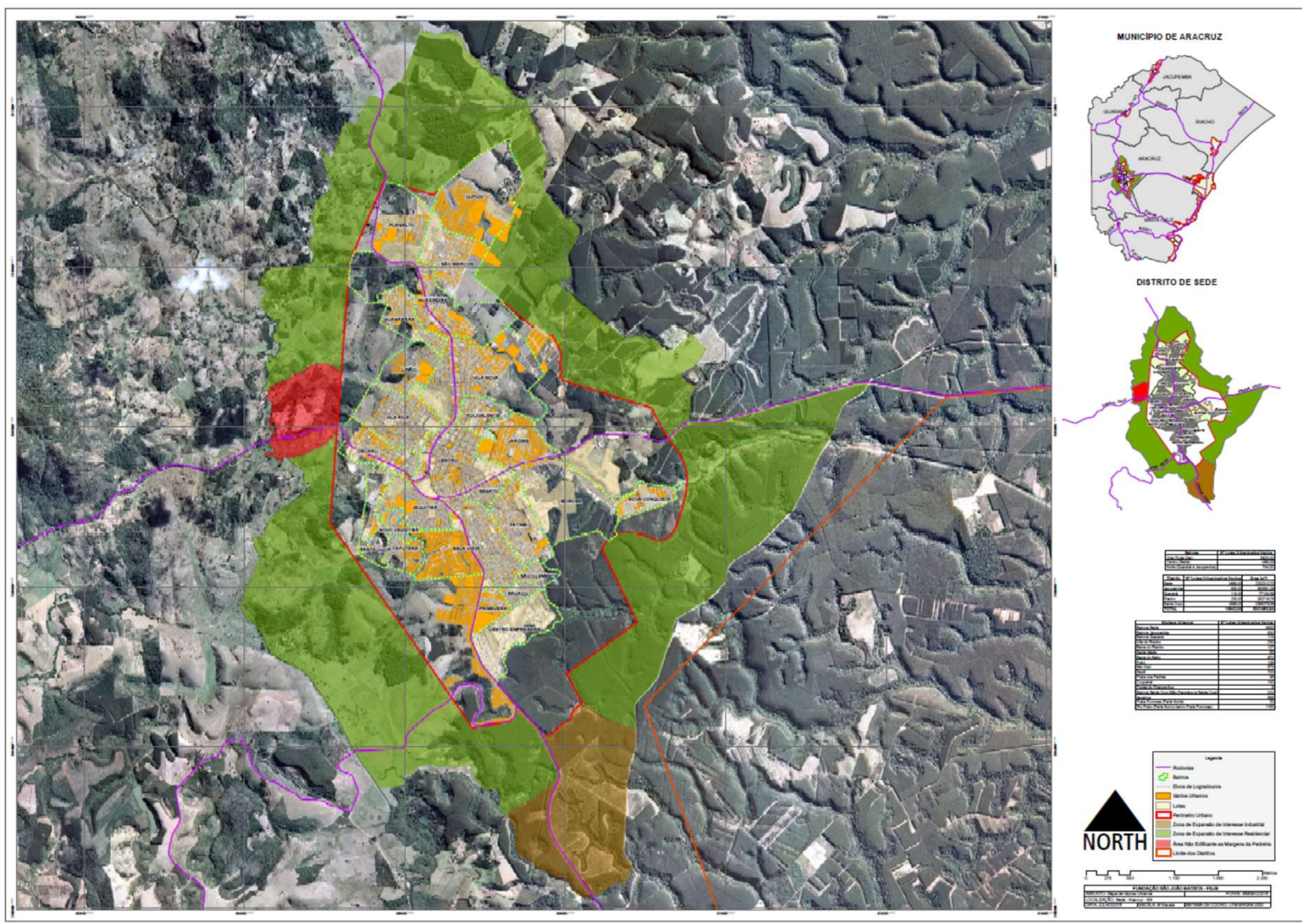
Modelo de Expansão Urbana Aracruz

- Espreadimento e vazios urbanos;
- Aumento do custo de manutenção da cidade;
- Déficit de Infraestrutura;
- Escassez hídrica;
- Aumento dos deslocamentos e baixa qualidade do transporte público;
- Limitações na regulação da expansão e dificuldades na fiscalização a cidade.

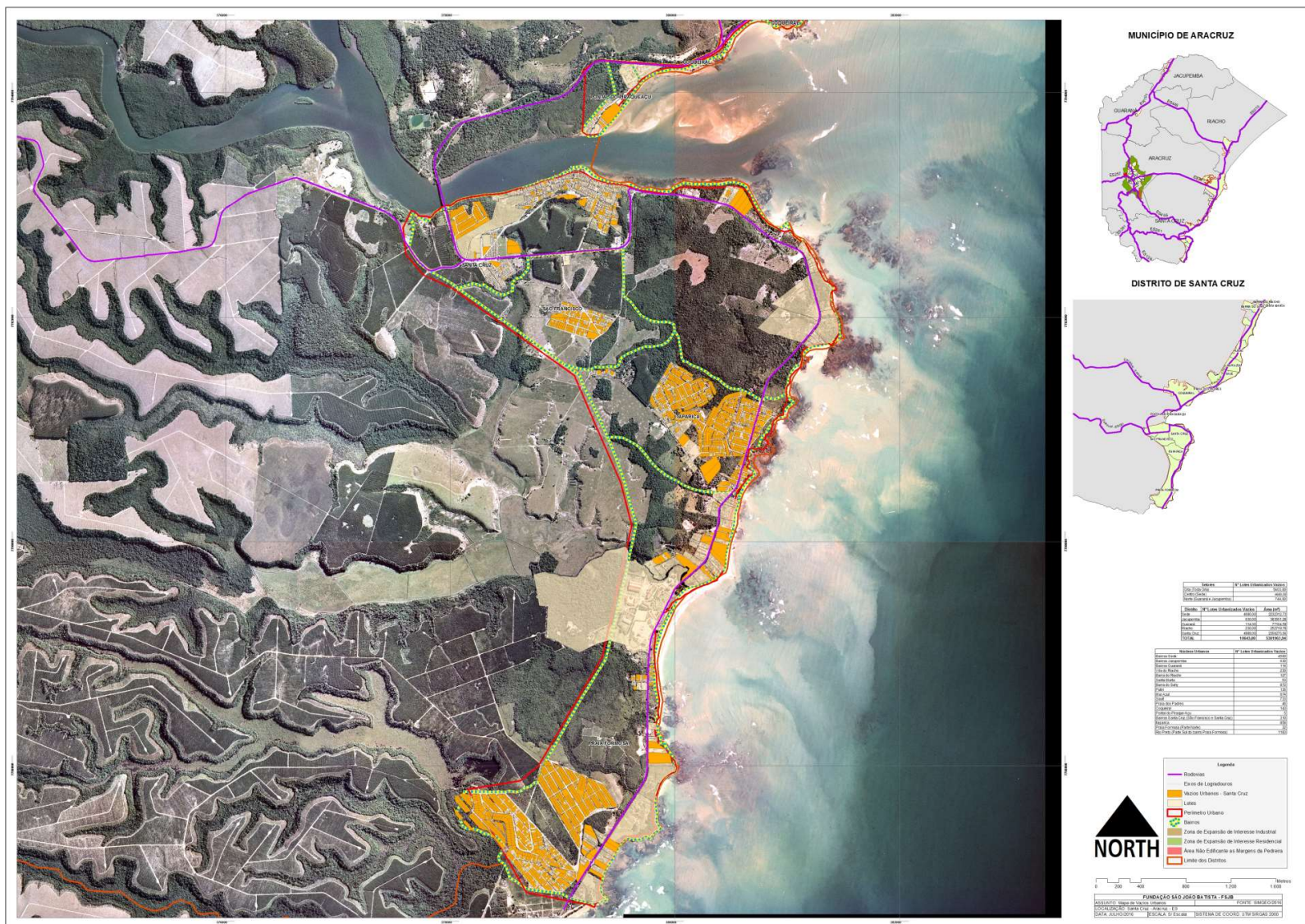
PDM de Aracruz - Cidade Compacta

- Alinhamento com os ODS/ONU;
- Instrumentos de regulação da expansão urbana;
- Otimizar a infraestrutura e ampliar a capacidade de investimento;
- Cumprir a função social da propriedade urbana e aplicar o Estatuto da Cidade.

EIXOS ESTRATÉGICOS



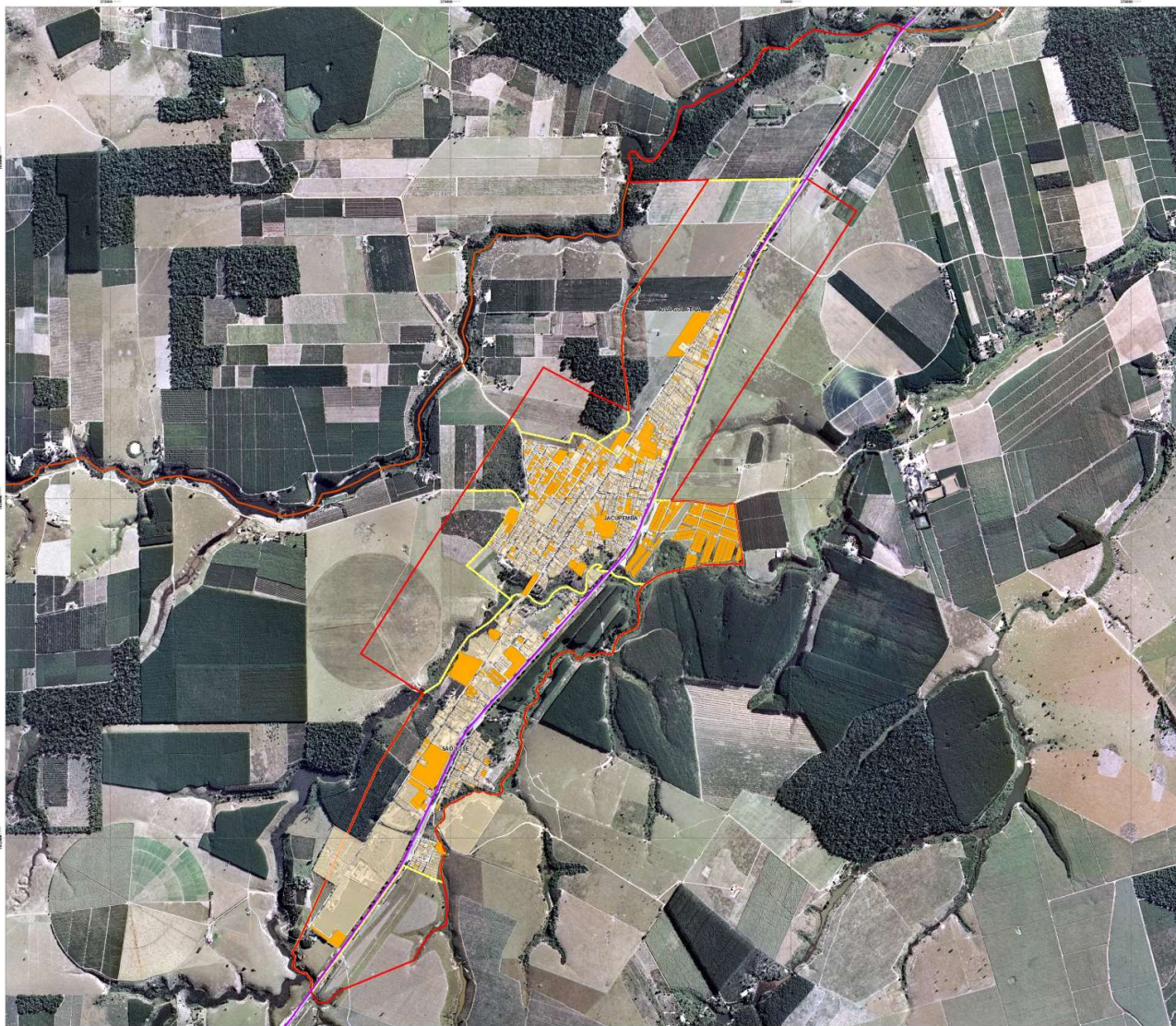
EIXOS ESTRATÉGICOS



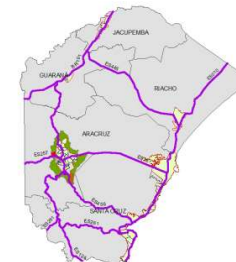
EIXOS ESTRATÉGICOS



EIXOS ESTRATÉGICOS



MUNICÍPIO DE ARACRUZ



DISTRITO DE JACUPEMBA



Município		Município Utilizado (Km²)	
Área Total (Km²)	2.017,00	2.017,00	
Área Urbana (Km²)	486,00	486,00	
Área (Urbanas e Reservas):			
Área Urbana	486,00	486,00	
Área Reservas	1.531,00	1.531,00	
TOTAL	2.017,00	2.017,00	

Município		Município Utilizado (Km²)	
Área Total (Km²)	486,00	486,00	
Área Urbana (Km²)	486,00	486,00	
Área Reservas (Km²)	0,00	0,00	
TOTAL	486,00	486,00	

Legenda

- Rodovias
- Eixos de Logística
- Núcleos Urbanos - Jacupemba
- Limites Urbanos
- Limites dos Distritos
- Zona de Expansão de Interesse Industrial
- Zona de Expansão de Interesse Turístico
- Área Não Edificável a Margem da Pádua



FUNDAÇÃO BAO JOAO BATISTA - FJB
ASSISTENTE TÉCNICA DE PLANEJAMENTO URBANO - FJB
COORDENADOR DE PLANEJAMENTO URBANO - FJB
COORDENADOR DE PLANEJAMENTO URBANO - FJB

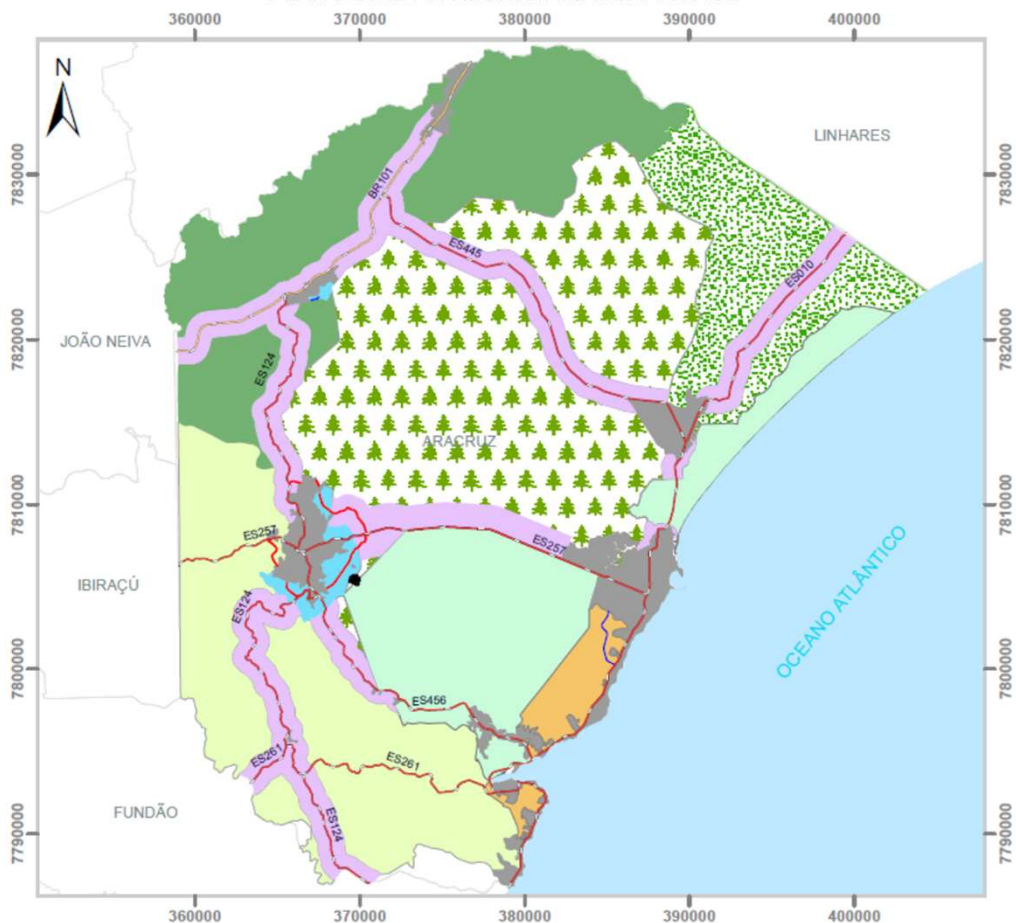
EIXOS ESTRATÉGICOS

Distrito	Nº Lotes Urbanizados Vazios	Área (m²)
Sede	4.680	2.232.312,73
Jacupemba	630	383.551,28
Guaraná	114	77.104,59
Riacho	230	252.719,78
Santa Cruz	4.989	2.356.275,56
TOTAL	10.643,00	5.301.963,94

Fonte: PMA (2016)

MACROZONA DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA – PDM ARACRUZ 2020

Anexo 2 - Macrozoneamento PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ



Sistema de Coordenadas UTM SIRGAS 2000, Zona 24S
Fonte: Prefeitura Municipal de Aracruz



Legenda

- | | |
|--|--|
| Rodovia Estadual | Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral |
| Rodovia Federal | Macrozona Agroindustrial e de Interesse Ambiental |
| Demais municípios | Macrozona de Uso Sustentável III - Rio Piraque-Açu |
| Eixo Estruturante | Macrozona de Uso Sustentável II - Rural |
| Eixo de Dinamização - ED | Macrozona de Uso Sustentável I - Rio Riacho |
| Macrozona de Adensamento Prioritário | Recuo Viário |
| Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Socioambiental - MDES | Macrozona Território Indígena |
| Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede e Guaraná | Aterro Sanitário |

A Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Socioambiental - MDES possui largura de 1.500m e no Contorno Norte 800m a partir do eixo da rodovia

MACROZONA DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA – PDM ARACRUZ 2020



PDM de Aracruz - Subseção IX - Art. 103 e 105

As **Macrozonas de Ocupação Condicionada (MOC)**, são áreas limítrofes e fora do perímetro urbano, com características rurais, onde **não se pretende estimular a ocupação urbana**, a fim de que as áreas urbanas de adensamento prioritário sejam qualificadas e ocupadas prioritariamente.

A ocupação futura e não prioritária das MOC será condicionada a:

1. **Elaboração de estudos específicos (Plano de Expansão);**
2. **Aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo**

Legenda

Rodovia Estadual	Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral
Rodovia Federal	Macrozona Agroindustrial e de Interesse Ambiental
Demais municípios	Macrozona de Uso Sustentável III - Rio Piraque-Açu
Eixo Estruturante	Macrozona de Uso Sustentável II - Rural
Eixo de Dinamização - ED	Macrozona de Uso Sustentável I - Rio Riacho
Macrozona de Adensamento Prioritário	Recuo Viário
Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Socioambiental - MDES	Macrozona Território Indígena
Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede e Guarani	Aterro Sanitário

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – PDM ARACRUZ 2020



A aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é fundamentada no EC:

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:

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

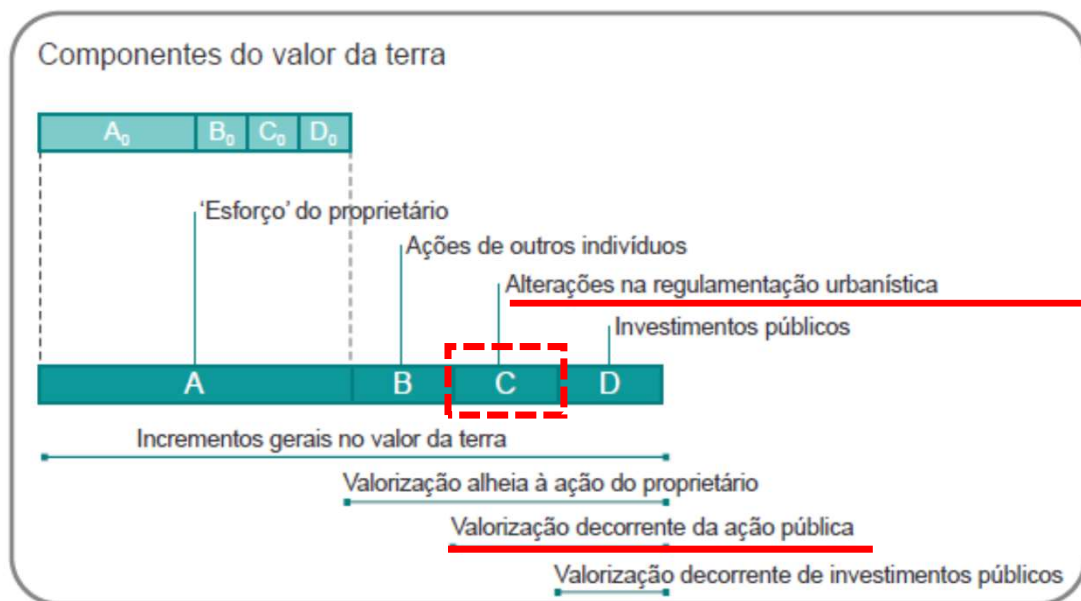
XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

Princípio da Equidade
Justiça urbanística entre os proprietários dos terrenos.

Evitar o enriquecimento sem causa,
não gerado pelo esforço ou investimentos do proprietário.

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – PDM ARACRUZ 2020

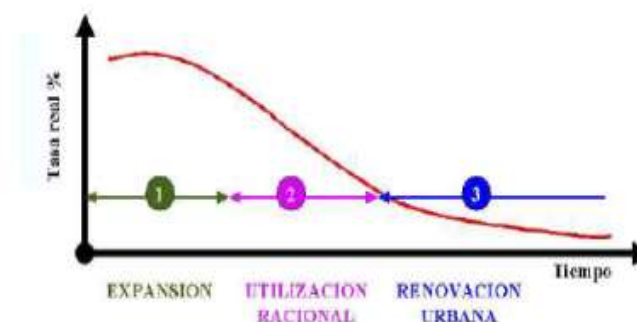
Diversos autores da economia urbana afirmam que a valorização na mudança de solo rural para urbano corresponde à maior valorização na “vida” de um terreno (Borrero, 2002; Biderman, 2007 apud SANTORO et al, 2010*).



Esquema de
composição do
valor da terra

Fonte: Furtado, 2004

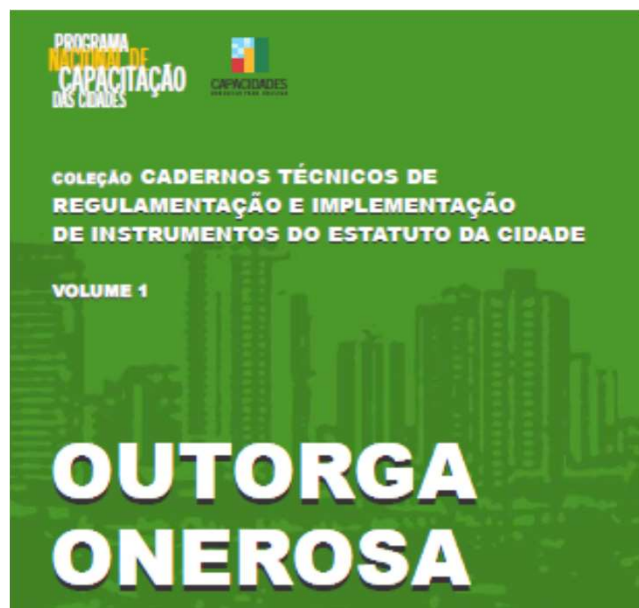
Gráfico 1 – esquema teórico do comportamento secular de valorização do solo urbano



Fonte: Borrero, 2000b, p. 39.

* SANTORO, Paula Freire; NOGUEIRA Lemos, Patricia; BONDUKI, Nabil. **Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano**. Cadernos Metr pole, vol. 12, n m. 24, julho-dezembro, 2010, pp. 417-440. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Brasil.

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – PDM ARACRUZ 2020



O QUE A CIDADE GANHA?

- HIS** Habitação de Interesse Social
-  Equipamentos Urbanos e Sociais
-  Patrimônio Cultural
-  Espaços Públicos
-  Unidades de Conservação Ambiental
-  Áreas Verdes

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – PDM ARACRUZ 2020

Barra do Riacho – Aracruz/ES



NUTRIPETRO

- ✓ Solicitação da empresa para mudar Zoneamento (ZR para ZP);
- ✓ Estudo de Mudança de Zoneamento + Audiência Pública;
- ✓ Estudo de Valorização Imobiliária com a mudança de Zoneamento.

R\$ 4 milhões

Definido PMA/Empresa/Comunidade:

- ✓ **R\$ 2 milhões (obras e serviços) com a mudança do PDM.**
- ✓ 2 milhões (após o licenciamento do empreendimento).

Fonte: Nutripetro

Projeto de Extensão Universitária

Aracruz Cidade Sustentável: regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade – Outorga Onerosa de Alteração de Uso.



Realização



2. A cooperação técnica (PMA e UVV) e o Projeto de Extensão Aracruz Cidade Sustentável (PROCESSO)

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022



Acordo de Cooperação Técnica nº 02/2021 – Prefeitura de Aracruz e Universidade Vila Velha (processo nº 5062/2021).

- Regulamentação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- Cooperação sem custos para a municipalidade;
- UVV – Coordenador técnico e 2 alunos bolsistas de extensão;
- Grupo de Trabalho Interinstitucional PMA e UVV (decreto 39.502/2021).

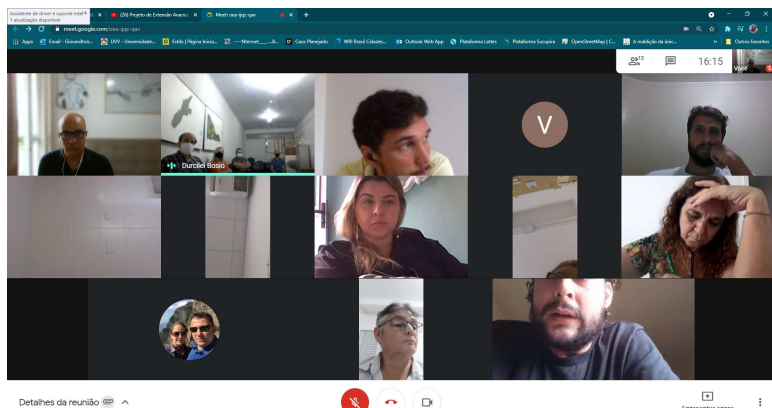


Assinatura do Acordo de Cooperação Técnica PMA e UVV (2021)



Grupo de Trabalho Interinstitucional PMA e UVV

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022



Acordo de Cooperação Técnica nº 02/2021 – Prefeitura de Aracruz e Universidade Vila Velha (processo nº 5062/2021).

- Levantamento e pesquisa referencial teórico sobre OOAUS.
- Levantamento de municípios no Brasil que regulamentaram o instrumento;
- Elaboração de Termo de Referência;



Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão
PREFEITURA ARACRUZ

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO URBANO

REQUERENTE: _____

PROCESSO: _____

DATA DE EMISSÃO: _____

CONSIDERAÇÕES INICIAIS E DIRETRIZES

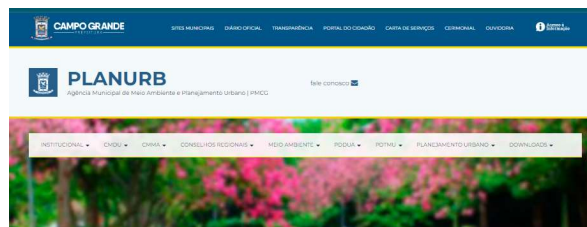
1. Aplica-se o instrumento da Outorga Onerosa de Mudança de Uso, sobre o total da área acrescida ao perímetro urbano, a fim de garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público conforme é exigido nos termos do artigo 107 da Lei 4.317/2020 o Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM).
2. O ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO URBANO deverá ser apresentado de FORMA OBJETIVA E ADEQUADO A SUA COMPREENSÃO;
3. As informações devem ser fornecidas em LINGUAGEM ACESSÍVEL, ILUSTRADAS POR MAPAS, CARTAS, QUADROS, TABELAS, GRÁFICOS E DESINHAS TÉCNICAS DE COMUNICAÇÃO VISUAL, de modo que se possa compreender o empreendimento, bem como as consequências sobre o espaço urbano;
4. O presente Termo de Referência deverá ser anexado ao ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO URBANO;
5. O estudo DEVERÁ seguir a numeração e ordem de apresentação indicada no presente TR;
6. O número do processo que deu origem a este Termo de Referência deverá ser indicado na capa do estudo;
7. O presente Termo de Referência terá VALIDADE DE 1 (UM) ANO a partir da data de RECEBIMENTO DO TERMO DE COMPROMISSO PELO REQUERENTE. Não existe previsão legal para prorrogação. Ultrapassado o prazo indicado deverá ser solicitado novo Termo de Referência;
8. O estudo deverá ser entregue em 01 (um) volume impresso e digital para análise e comentários. O arquivo digital deverá ser O MESMO do arquivo impresso. O volume digital deverá conter as informações apresentadas no volume encadernado em ARQUIVO ABERTO DOS RESPECTIVOS PROGRAMAS UTILIZADOS (.DWG; .SWP; .RVT; .PAC); E EM PDF, inclusive as plantas e mapas que deverão ser disponibilizados nas seguintes extensões;
9. Posteriormente após correções e aprovação, DEVERÁ ser entregue 01 (um) volume impresso e 03 (três) volumes digitais;
10. Todas as pesquisas realizadas também deverão ser entregues impressas e em meio digital;

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO ORÇAMENTO E GESTÃO | SEMPLA 1

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022

Acordo de Cooperação Técnica nº 02/2021 – Prefeitura de Aracruz e Universidade Vila Velha (processo nº 5062/2021).

- Levantamento e pesquisa referencial teórico sobre OOAUS.
- Levantamento de municípios no Brasil que regulamentaram o instrumento;
- Elaboração de Termo de Referência



Contato e intercâmbio com a Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano de Campo Grande – MS

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO NA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (OOAUS/ZEU)

Fluxograma do Processo para Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Expansão Urbana (OOAUS/ZEU)

BUSCAR

Clique aqui para visualizar o Fluxograma do Processo (OOAUS/ZEU)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Termo de referência

Termo de Referência para Elaboração do Estudo de Impacto de Vulnerabilidade - EIV referente à Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Expansão Urbana (OOAUS/ZEU)



Lei n. 6.795

Lei n. 6.795, de 24 de março de 2022, dispõe sobre a regulamentação de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Expansão Urbana (OOAUS/ZEU), no Município de Campo Grande, e dá outras providências.

VER CONTEÚDO
COMUNICADO DE CANCELAMENTO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA
Clique para ler

Decreto n. 15.253

Decreto n. 15.253, de 28 de maio de 2022, estabelece os critérios para a aplicação da Lei n. 6.795, de 24 de março de 2022.



PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022

SEMINÁRIO DE CAPACITAÇÃO DO PROJETO DE EXTENSÃO "ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL:
REGULAMENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE – OUTORGA ONEROSA DE
ALTERAÇÃO DE USO"

AGO

25



2021

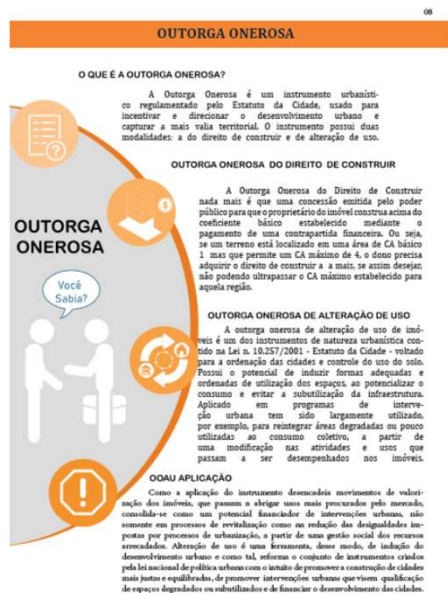
15:30 às 17 hrs



Acordo de Cooperação Técnica nº 02/2021 – Prefeitura de Aracruz e Universidade Vila Velha (processo nº 5062/2021);

- Levantamento e pesquisa referencial teórico sobre OOAUS;
- Levantamento de municípios no Brasil que regulamentaram o instrumento;
- Elaboração de Termo de Referência;

2º Seminário: A experiência de regulamentação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do município de Campo Grande/MS.



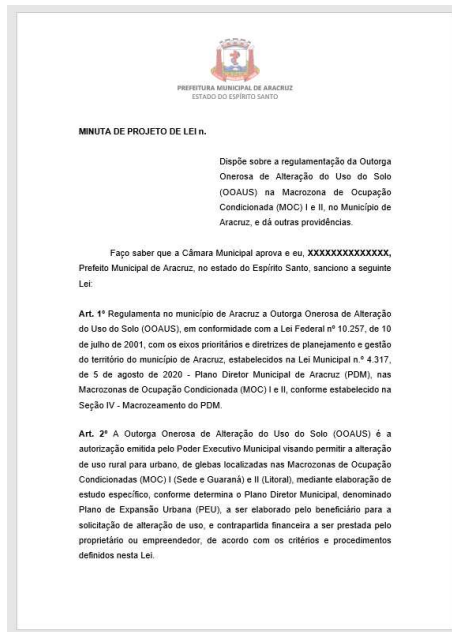
- Contato e intercâmbio com a Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano de Campo Grande – MS;
- Cartilha para capacitação da população sobre a OOAUS e sua regulamentação;
- 3 Seminário de Capacitação sobre a OOAUS para o Conselho do PDM e aberto a toda a população;
- Live sobre a experiência de Regulamentação da OOAUS de Campo Grande-MS;
- Reuniões de trabalho e proposta de Minuta de Anteprojeto de Lei início de 2022.

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022



Acordo de Cooperação Técnica nº 02/2021 – Prefeitura de Aracruz e Universidade Vila Velha (processo nº 5062/2021);

- Levantamento e pesquisa referencial teórico sobre OOAUS;
- Levantamento de municípios no Brasil que regulamentaram o instrumento;
- Elaboração de Termo de Referência;



- Contato e intercâmbio com a Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano de Campo Grande – MS;
- Cartilha para capacitação da população sobre a OOAUS e sua regulamentação;
- 3 Seminário de Capacitação sobre a OOAUS para o Conselho do PDM e aberto a toda a população;
- Live sobre a experiência de Regulamentação da OOAUS de Campo Grande-MS;
- Reuniões de trabalho e **proposta de Minuta de Anteprojeto de Lei final de 2021.**

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022



Apresentação da Minuta de Regulamentação da OOAUS para o governo municipal. Agosto / 2022.



Apresentação da Minuta de Regulamentação da OOAUS para o CPDM. Setembro / 2022.

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022



- 1_Lei Complementar 24 2020 de Confinos MG [🔗](#)
- 2_Lei Complementar 129 2012 de Ribeirão das Neves MG [🔗](#)
- 3_Lei Complementar 67 2016 de Mateus Leme MG [🔗](#)
- 4_Lei Ordinária 12145 2011 de João Pessoa PB [🔗](#)
- 5_Lei Ordinária 2862 2016 de Petrolina PE [🔗](#)
- 6_Lei Ordinária 944 2018 de Adrianópolis PR [🔗](#)
- 7_Lei Ordinária 51 2008 de Cerro Azul PR [🔗](#)
- 8_Lei-ordinaria-1618-2007-Telemaco-borba-PR-consolidada-[15-12-2009] [🔗](#)
- 9_Lei Ordinária 506 2012 de Tunas do Paraná PR [🔗](#)
- 10.1_Decreto 32551 2010 de Rio de Janeiro RJ [🔗](#)
- 10.2_Decreto 41031 2015 de Rio de Janeiro RJ [🔗](#)
- 11_Lei Ordinária 315 2010 de São Gonçalo RJ [🔗](#)
- 12_Lei Ordinária 2996 2010 de Vacaria RS [🔗](#)
- 13.1_Lei Ordinária 4188 2013 de Viamão RS [🔗](#)
- 13.2_Lei Ordinária 5046 2021 de Viamão RS [🔗](#)
- 14.1_Decreto-9143-2010-Blumenau-SC [🔗](#)
- 14.2_Decreto 9518 2011 de Blumenau SC [🔗](#)
- 14.3_Decreto 9656 2012 de Blumenau SC [🔗](#)
- 14.4_Decreto 12656 2020 de Blumenau SC [🔗](#)
- 14.5_Decreto 13221 2021 de Blumenau SC [🔗](#)
- 15_Lei Complementar 539 2019 de Joinville SC [🔗](#)
- 16_Lei Complementar 3502 2012 de Mirassol SP [🔗](#)
- 17.1_Lei Ordinária 5070 2012 de Porto Feliz SP [🔗](#)
- 17_Lei Ordinária 4453 2007 de Porto Feliz SP [🔗](#)
- 18.1_Lei Ordinária 12175 2020 de Sorocaba SP [🔗](#)
- 18.2_Lei Ordinária 12219 2020 de Sorocaba SP [🔗](#)

1. POSSIBILIDADE DE QUALIFICAR A EXPANSÃO URBANA
(INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO)

2. FÓRMULA DE CÁLCULO DE RECUPERAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA
(INSTRUMENTO DE FINANCIAMENTO DO DU)

FÓRMULAS DE CÁLCULO DA COBRANÇA DA OURTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO:

- 1) Recuperação total do valor acrescido com a alteração de uso (100%):
 - Diferença entre o Valor do terreno depois da alteração (Urbano) – VT antes da alteração (Rural)

- 2) Diferença entre o Valor do terreno depois da alteração (Urbano) – VT antes da alteração (Rural) aplicados fatores de correção diversos (distância de áreas infraestruturadas, interesse ambiental, interesse social, etc);

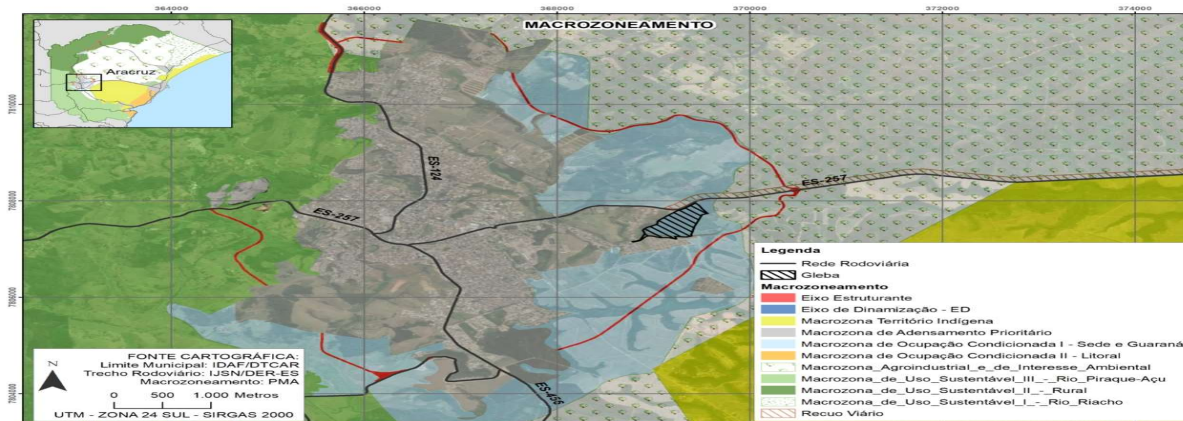
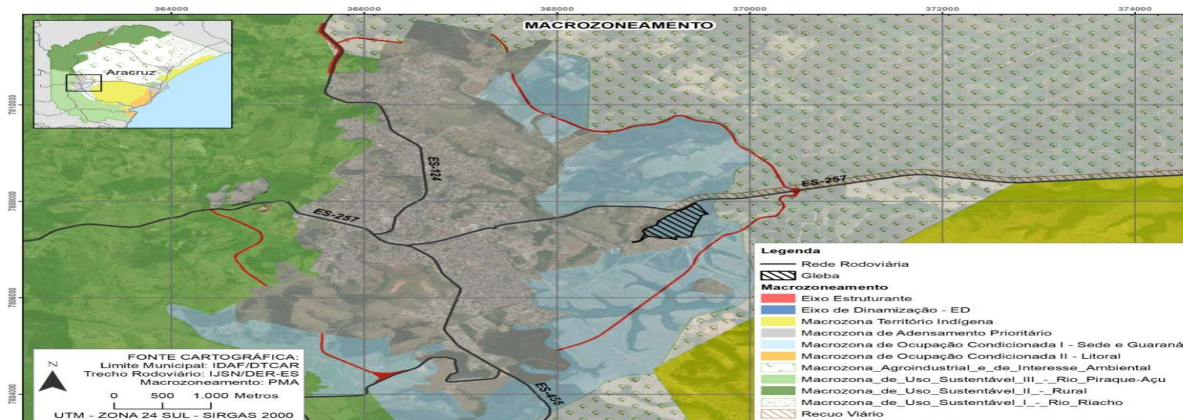
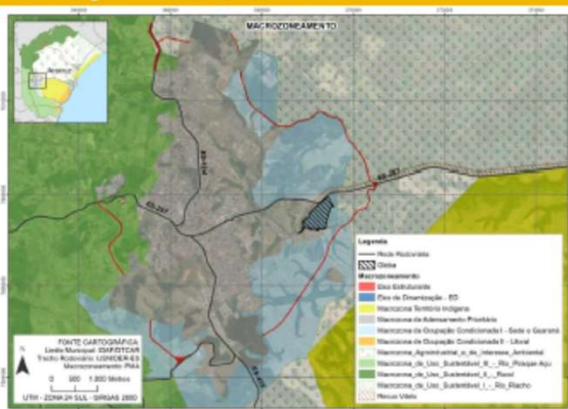
- 3) Percentual do Valor de Mercado do Terreno (5%) ou do Valor Venal (10%).

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022

PROCESSO 13322/2020

2021

ALTERAÇÃO DE USO E PERÍMETRO URBANO EM MACROZONA CONDICIONADA
ABR Serviços Florestais LTDA.



DT-GS 1130/21

Novembro de 2021

VOLUME ÚNICO

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022



1 / 11
Processo nº 19.896/2021

ESTUDO MERCADOLÓGICO

PROCESSO Nº 19.896/2021

44
28

A COMISSÃO PERMANENTE INTERDISCIPLINAR DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, nomeada pelo Exmo. Senhor Prefeito Municipal de Aracruz, através da Portaria nº 18.015 de 11/02/2022, vem apresentar o Estudo Mercadológico do imóvel em questão.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento foi elaborado com intuito de atender a Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) na adoção da melhor fórmula a ser utilizada nos cálculos para a cobrança da Outorga Onerosa para Mudança de Uso, conforme solicitação disposta às fls. 01/02 do processo administrativo nº 19.896/2021.

O estudo fora realizado considerando uma situação paradigma, a qual baseou-se em uma área de propriedade particular que o empreendedor solicitou mudança de uso rural para urbano no Município de Aracruz, conforme documentações constantes no processo supracitado.

A Comissão Permanente Interdisciplinar de Avaliação de Imóveis se limitou as informações apresentadas nos autos, bem como ao que fora solicitado pela CTPDM.

Dessa forma, apresentamos nesse estudo simulações dos valores do m² da terra nua na região do imóvel paradigma, determinado pela CTPDM, utilizando como base as seguintes condições:

- Imóveis localizados no perímetro urbano (lotes) disponíveis no mercado;
- Imóveis localizados fora do perímetro urbano (terrenos rurais) disponíveis no mercado;

A Comissão Municipal utiliza a NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Imóveis Urbanos, que recomenda, preferentemente, a aplicação do Método Comparativo de dados de Mercado.

A Comissão indicou a impossibilidade aplicação do método (ausência de referência de mercado semelhante)

RESULTADOS

A partir dos cálculos disponíveis no Anexo II, apresentamos o resumo dos resultados.

Anexo II A	URBANO "VALOR DE MERCADO"	R\$ 414,83/m ²
Anexo II B	RURAL "VALOR DE MERCADO"	R\$ 82,55/m ²
Anexo II C	URBANO "IPTU"	R\$ 49,93/m ²
Anexo II D	RURAL "ITR"	R\$ 0,51/m ²

**Mercado
Valorização 5 vezes**

**Venal
Valorização 97 vezes**

FÓRMULAS DE CÁLCULO DA COBRANÇA DA OURTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO:

1) Recuperação total do valor acrescido com a alteração de uso (100%):

- Diferença entre o Valor do terreno depois da alteração (Urbano) – VT antes da alteração (Rural)

2) Diferença entre o Valor do terreno depois da alteração (Urbano) – VT antes da alteração (Rural) aplicados fatores de correção diversos (distância de áreas infraestruturadas, interesse socioambiental, interesse social, etc);

3) Percentual do Valor de Mercado do Terreno (5%) ou do Valor Venal (10%) urbano.

FÓRMULAS DE CÁLCULO DA COBRANÇA DA OURTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO:

1) Recuperação total do valor acrescido com a alteração de uso (100%):

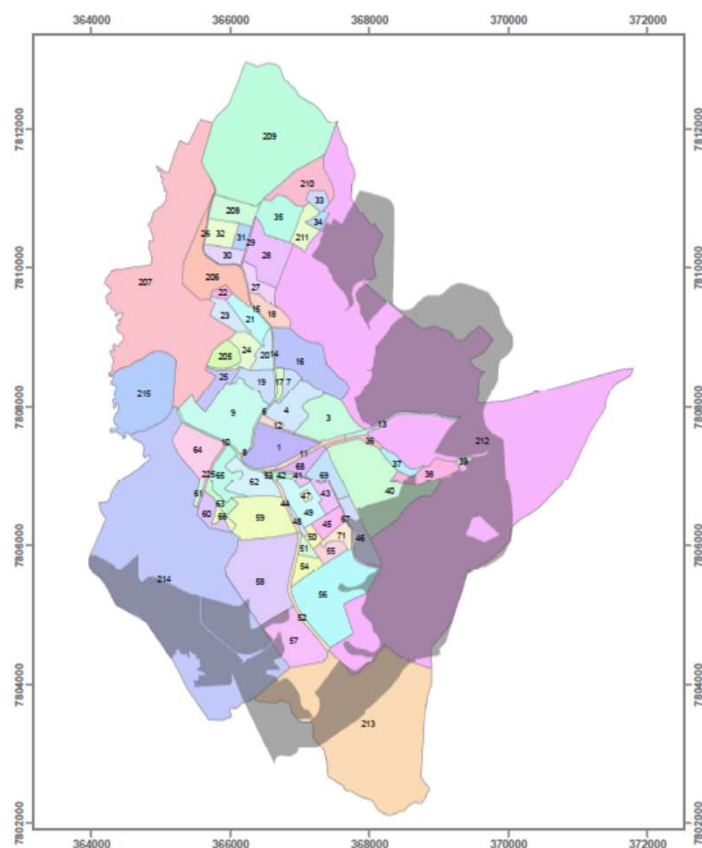
- Diferença entre o Valor do terreno depois da alteração (Urbano) – VT antes da alteração (Rural)

2) Diferença entre o Valor do terreno depois da alteração (Urbano) – VT antes da alteração (Rural) aplicados fatores de correção diversos (distância de áreas infraestruturadas, interesse socioambiental, interesse social, etc);

3) Percentual do Valor de Mercado do Terreno (5%) ou do **Valor Venal (10%) urbano.**

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022

O **Valor Venal Territorial do imóvel** será obtido considerando a média aritmética de valores utilizados na Planta Genérica de Valores – PGV de todas as Zonas Venais (ZV) referentes aos terrenos urbanos limítrofes a Macrozona Condicionada objeto da alteração de uso.



Sistema de Coordenadas UTM SIRGAS 2000, Zona 24S
Fonte: SIMGEO/PMA
Descrição: ZV da Sede de Aracruz

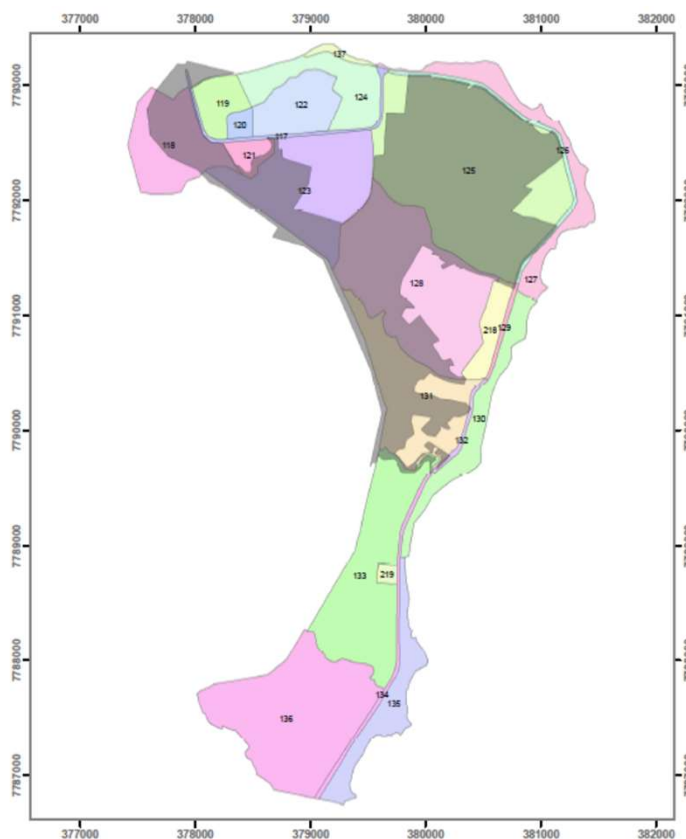
Legenda:

Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede e Guaraná

Macrozona Condicionada Sede		
VZ Influenciadora	LOCAL	VALOR 2022
13	AV. FLORESTAL	R\$ 286,93
37	MOROBA	R\$ 119,96
38	NOVA CONQUISTA	R\$ 97,27
39	MOROBAZINHO	R\$ 72,94
40	RUA DEMOCRITO MOREIRA	R\$ 181,56
46	FATIMA	R\$ 84,29
56	CENTRO EMPRESARIAL	R\$ 155,63
57	VALE VERDE	R\$ 295,03
58	PROP. ANTONIO LÚCIO	R\$ 337,18
67	VALÃO	R\$ 51,88
212	EXPANSÃO - NORDESTE	R\$ 32,42
213	EXPANSÃO - SUL/SULDESTE	R\$ 16,21
214	EXPANSÃO -SUDOESTE	R\$ 16,21
	Média:	R\$ 134,42

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022

O **Valor Venal Territorial do imóvel** será obtido considerando a média aritmética de valores utilizados na Planta Genérica de Valores – PGV de todas as Zonas Venais (ZV) referentes aos terrenos urbanos limítrofes a Macrozona Condicionada objeto da alteração de uso.



Sistema de Coordenadas UTM SIRGAS 2000, Zona 24S
Fonte: SIMGEO/PMA
Descrição: ZV da orla de Aracruz (Santa Cruz)

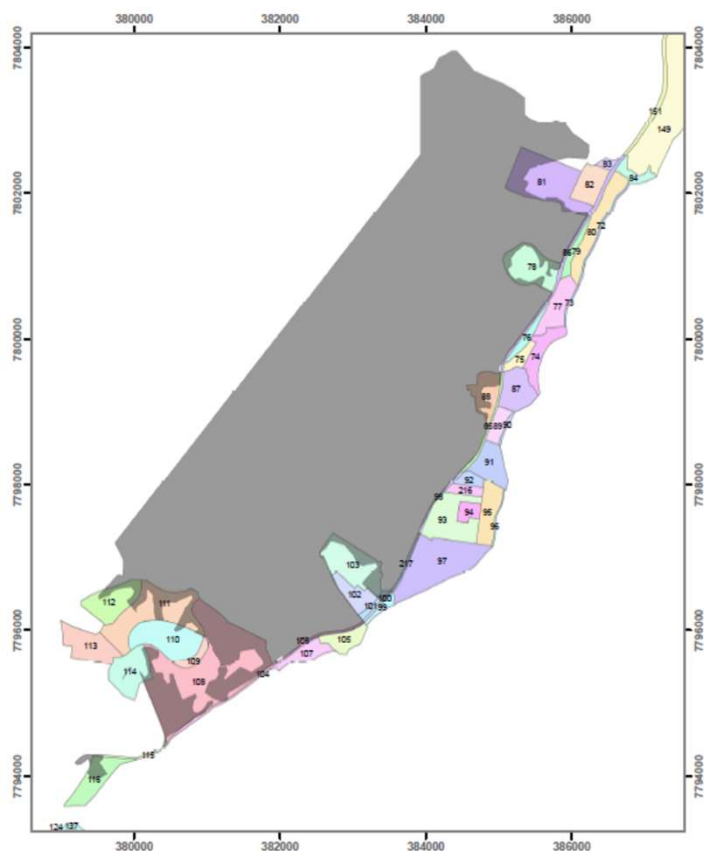
Legenda:

Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral

Macrozona Condicionada Santa Cruz		
VZ Influenciadora	LOCAL	VALOR 2022
117	ROD. ES-010	R\$ 64,84
118	Z. RURAL PETRO	R\$ 3,25
119	STA CRUZ - LOT. GENARIO - Ens. Piraqu	R\$ 105,37
121	NOVA STA CRUZ -SUL	R\$ 50,25
123	SÃO FRANCISCO	R\$ 56,73
125	ITAPARICA RURAL	R\$ 3,25
126	ES-010 - TREVO STªCRUZ/ITAPARICA	R\$ 27,56
127	ITAPARICA ORLA	R\$ 38,90
128	ITAPARICA - LOT PORTAL STA CRUZ	R\$ 43,77
129	ES-010 - PORTAL STA CRUZ	R\$ 97,27
131	ITAPARICA- CHAC. OESTE ES-010	R\$ 35,67
132	ES-010 - PR. FORMOSA	R\$ 97,27
133	PRAIA FORMOSA - SESC	R\$ 58,36
134	ES-010 - PR FORMOSA R. PRETO	R\$ 72,94
218	STA CRUZ - LOT. P. STA CRUZ QD. MARGENS DA ES 010	R\$ 51,88
	Média:	R\$ 53,82

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022

O **Valor Venal Territorial do imóvel** será obtido considerando a média aritmética de valores utilizados na Planta Genérica de Valores – PGV de todas as Zonas Venais (ZV) referentes aos terrenos urbanos limítrofes a Macrozona Condicionada objeto da alteração de uso.



Sistema de Coordenadas UTM SIRGAS 2000, Zona 24S
Fonte: SIMGEO/IPMA
Descrição: ZV da orla de Aracruz (Barra do Sahy a Coqueiral)

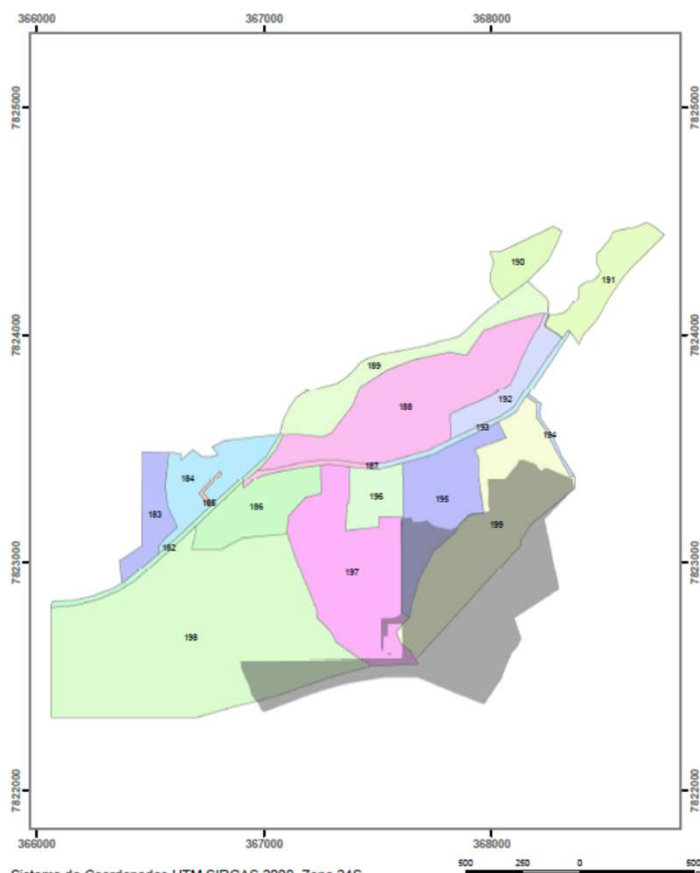
Legenda:

Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral

Macrozona Condicionada Barra do Sahy a Coqueiral		
VZ Influenciadora	LOCAL	VALOR 2022
78	MORRO DAS PEDRINHAS	R\$ 81,05
81	LOT. B. SAHY - Propr. PR. BITTI	R\$ 113,48
85	ES-010 PUTIRY - SAHY	R\$ 97,27
86	ES-010 B.SAHY	R\$ 358,26
88	PUTIRY - OESTE ES-010	R\$ 89,16
97	POUSADA DOS COCAIS	R\$ 74,57
98	ES-010 MAR AZUL	R\$ 77,81
99	SAUE	R\$ 145,90
100	ES - 010 (SAUE)	R\$ 126,44
101	SAUE - OESTE ES010	R\$ 97,27
102	SAUE	R\$ 64,84
103	SAUE	R\$ 58,36
104	ES-010 TREVO-HOTEL	R\$ 301,52
105	PR. DOS PADRES RURAL	R\$ 102,13
106	ACESSO A ETA	R\$ 145,90
107	PR. DOS PADRES	R\$ 285,31
108	COQUEIRAL	R\$ 384,20
109	COQUEIRAL	R\$ 335,57
110	COQUEIRAL	R\$ 314,49
111	PENINSULA	R\$ 267,48
112	SAPOLANDIA	R\$ 228,57
114	VATICANO	R\$ 257,75
115	HOTEL	R\$ 275,59
116	BALSA	R\$ 110,23
217	SAUE - ES 010	R\$ 275,59
	Média:	R\$ 186,75

PROJETO DE EXTENSÃO ARACRUZ CIDADE SUSTENTÁVEL – 2021 a 2022

O **Valor Venal Territorial do imóvel** será obtido considerando a média aritmética de valores utilizados na Planta Genérica de Valores – PGV de todas as Zonas Venais (ZV) referentes aos terrenos urbanos limítrofes a Macrozona Condicionada objeto da alteração de uso.



Sistema de Coordenadas UTM SIRGAS 2000, Zona 24S
Fonte: SIMGEO/PMA
Descrição: ZV de Guarana, Aracruz - ES

Legenda:

Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede e Guarana

Macrozona Condicionada de Guarana		
VZ Influenciadora	LOCAL	VALOR 2022
199	RURAL	R\$ 9,73
195	LOT. BOTONI	R\$ 102,13
197	LOT. GABRIEL PANDOLFI	R\$ 53,50
198	RURAL OESTE RODOV.	R\$ 8,10
	Média:	R\$ 43,36

Projeto de Extensão Universitária

Aracruz Cidade Sustentável: regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade – Outorga Onerosa de Alteração de Uso.



Realização



3. A minuta de Anteprojeto de Lei de Regulamentação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (PRODUTO)

SÍNTESE DA MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DA OOAUS

Art. 1º Regulamenta no município de Aracruz a **Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS)**, em conformidade com a **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**, com os **eixos prioritários e diretrizes de planejamento e gestão do território do município de Aracruz**, estabelecidos na Lei Municipal n.º 4.317, de 5 de agosto de 2020 - Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM), nas **Macrozonas de Ocupação Condicionada (MOC) I e II**, conforme estabelecido na Seção IV - Macrozeamento do PDM.

Art. 2º A **Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS)** é a autorização emitida pelo Poder Executivo Municipal visando **permitir a alteração de uso rural para urbano**, de glebas localizadas nas **Macrozonas de Ocupação Condicionadas (MOC) I (Sede e Guaraná) e II (Litoral)**, mediante elaboração de estudo específico, conforme determina o Plano Diretor Municipal, denominado **Plano de Expansão Urbana (PEU)**, a ser elaborado pelo **beneficiário** para a solicitação de alteração de uso, e **contrapartida financeira a ser prestada pelo proprietário ou empreendedor**, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

SÍNTESE DA MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DA OOAUS

Art. 6º O Plano de Expansão Urbana, para fins da avaliação da viabilidade da Alteração de Uso do Solo pretendida pelo beneficiário deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, conforme determinação estabelecida no Plano Diretor Municipal: **(aplicação da OOAUS será sobre o total da área parcelável acrescida ao perímetro urbano)**

Art. 7º O Plano de Expansão Urbana (PEU) para análise da viabilidade da Alteração de Uso do Solo deverá ser avaliado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal de Aracruz – CPDM, após parecer da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal - CTPDM e posteriormente apresentado e pactuado em Audiência Pública.

Art. 9º O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de alteração de Uso do Solo será correspondente a **10,0% (dez por cento)** da média aritmética do Valor Venal Territorial da Macrozona Condicionada que a área está localizada, conforme anexo 02 (Os valores das ZV serão atualizados automaticamente).

SÍNTESE DA MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DA OOAUS

Art. 10º **O valor a ser pago pela OOAU** serão depositados no **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDE**, instituído no Capítulo XV do Plano Diretor Municipal e vinculado à Secretaria Municipal responsável pela gestão do PDM.

Parágrafo único. **...serão aplicados com as finalidades previstas** nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, quais sejam:

- 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.

SÍNTESE DA MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DA OOAUS

Art. 11º Fica estabelecida a **cobrança gradual da OOAUS** observadas as seguintes condições:

- I. desconto de 50% durante o primeiro ano de vigência desta lei.
- II. desconto de 25% durante o segundo ano de vigência desta lei.
- III. cobrança integral da OOAUS a partir do terceiro ano de vigência.

§ 2º O **beneficiário poderá optar pelo parcelamento do valor total da outorga**, que se dará da seguinte forma:

- I – pagamento de 40% (quarenta por cento) em até 30 (trinta) dias após a aprovação do novo perímetro urbano pelo Poder Legislativo;
- II – pagamento de 30% (trinta por cento) para abertura de processo de parcelamento do solo da área objeto da cobrança de OOAUS;
- III – pagamento de 30% (trinta por cento) em até 30 (trinta) dias após o recebimento do Ato de Aprovação do parcelamento do solo urbano.

SÍNTESE DA MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DA OOAUS

Art. 11º Fica estabelecida a **cobrança gradual da OOAUS** observadas as seguintes condições:

- I. desconto de 50% durante o primeiro ano de vigência desta lei.
- II. desconto de 25% durante o segundo ano de vigência desta lei.
- III. cobrança integral da OOAUS a partir do terceiro ano de vigência.

§ 2º O **beneficiário poderá optar pelo parcelamento do valor total da outorga**, que se dará da seguinte forma:

- I – pagamento de 40% (quarenta por cento) em até 30 (trinta) dias após a aprovação do novo perímetro urbano pelo Poder Legislativo;
- II – pagamento de 30% (trinta por cento) para abertura de processo de parcelamento do solo da área objeto da cobrança de OOAUS;
- III – pagamento de 30% (trinta por cento) em até 30 (trinta) dias após o recebimento do Ato de Aprovação do parcelamento do solo urbano.

Projeto de Extensão Universitária

Aracruz Cidade Sustentável: regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade – Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

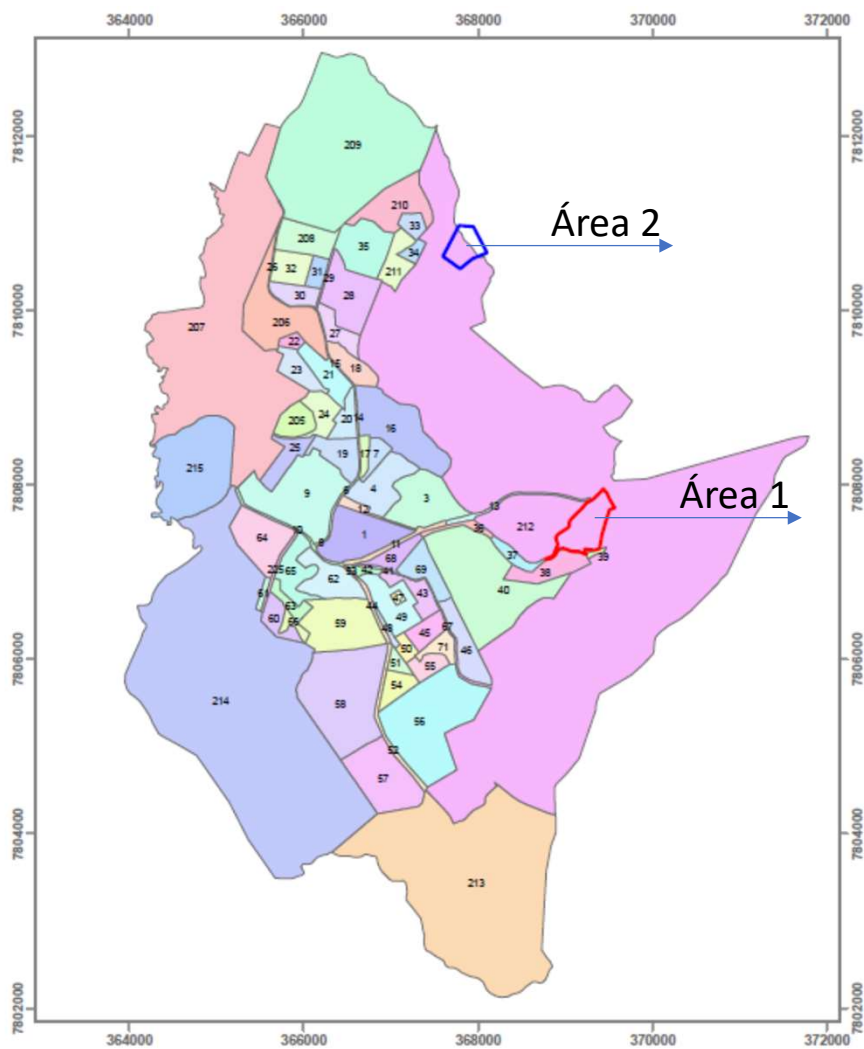


Realização



4. Simulações da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em Aracruz (RESULTADOS - EFEITOS)

SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – EMPREENDIMENTO PILOTO



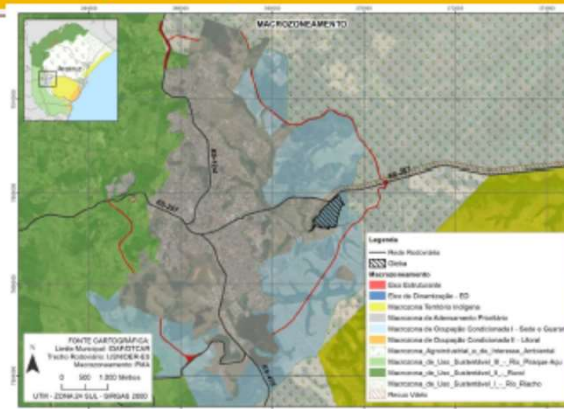
Sistema de Coordenadas UTM SIRGAS 2000, Zona 24S
Fonte: SIMGEO/PMA
Descrição: ZV da Sede de Aracruz

Área 1

PROCESSO 13322/2020

2021

ALTERAÇÃO DE USO E PERÍMETRO URBANO EM MACROZONA CONDICIONADA
ABR Serviços Florestais LTDA.

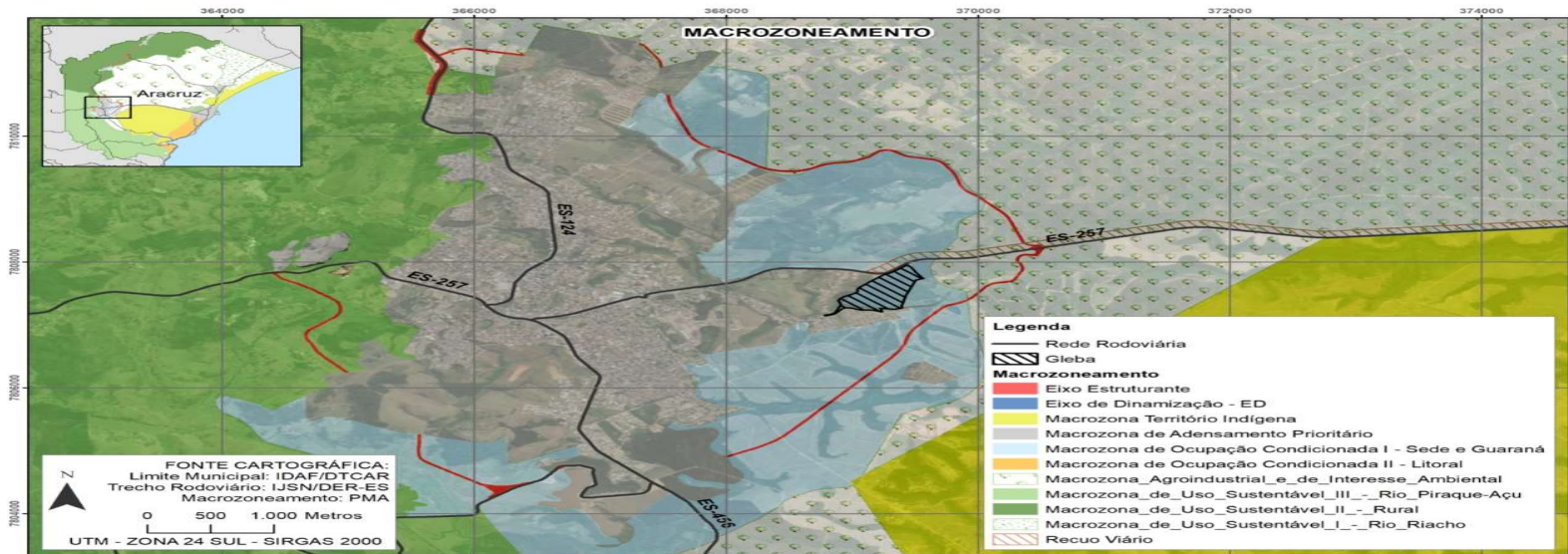
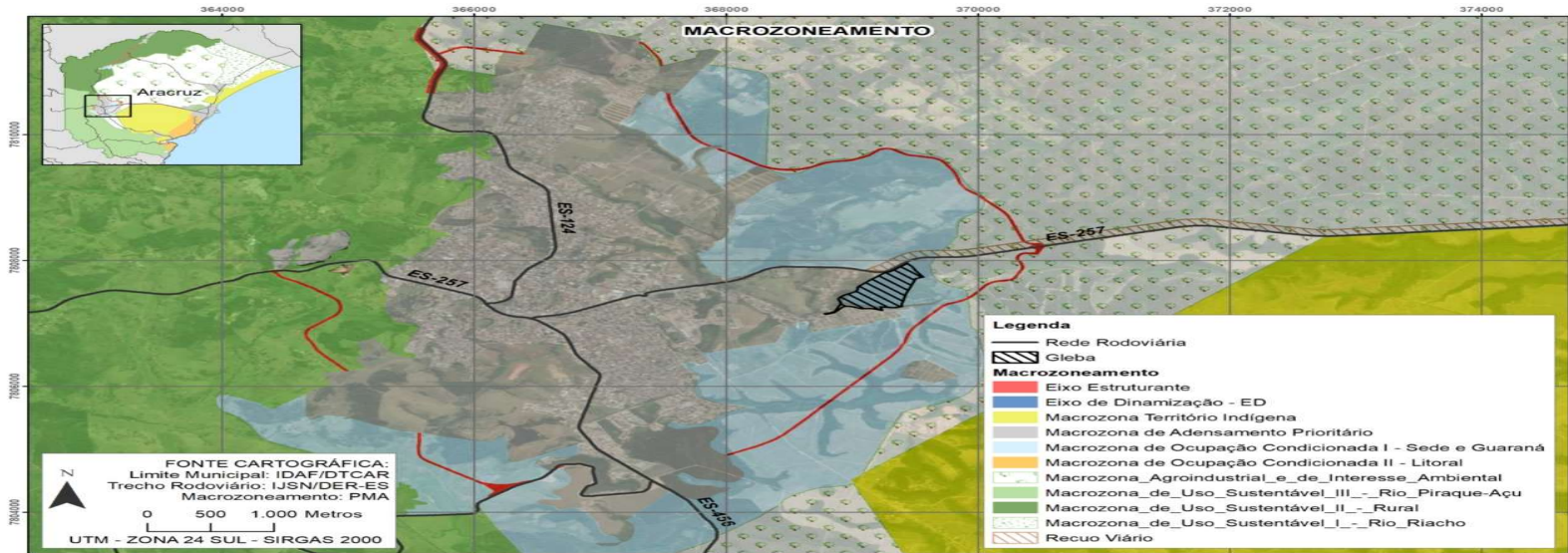


DT-GS 1130/21

Novembro de 2021

VOLUME ÚNICO

SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – EMPREENDIMENTO PILOTO



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



Estudo 1.

Área da gleba = 257.919 m²

Área parcelável = 131.560,16 m² (OOAUS)

16 quadras

361 Lotes

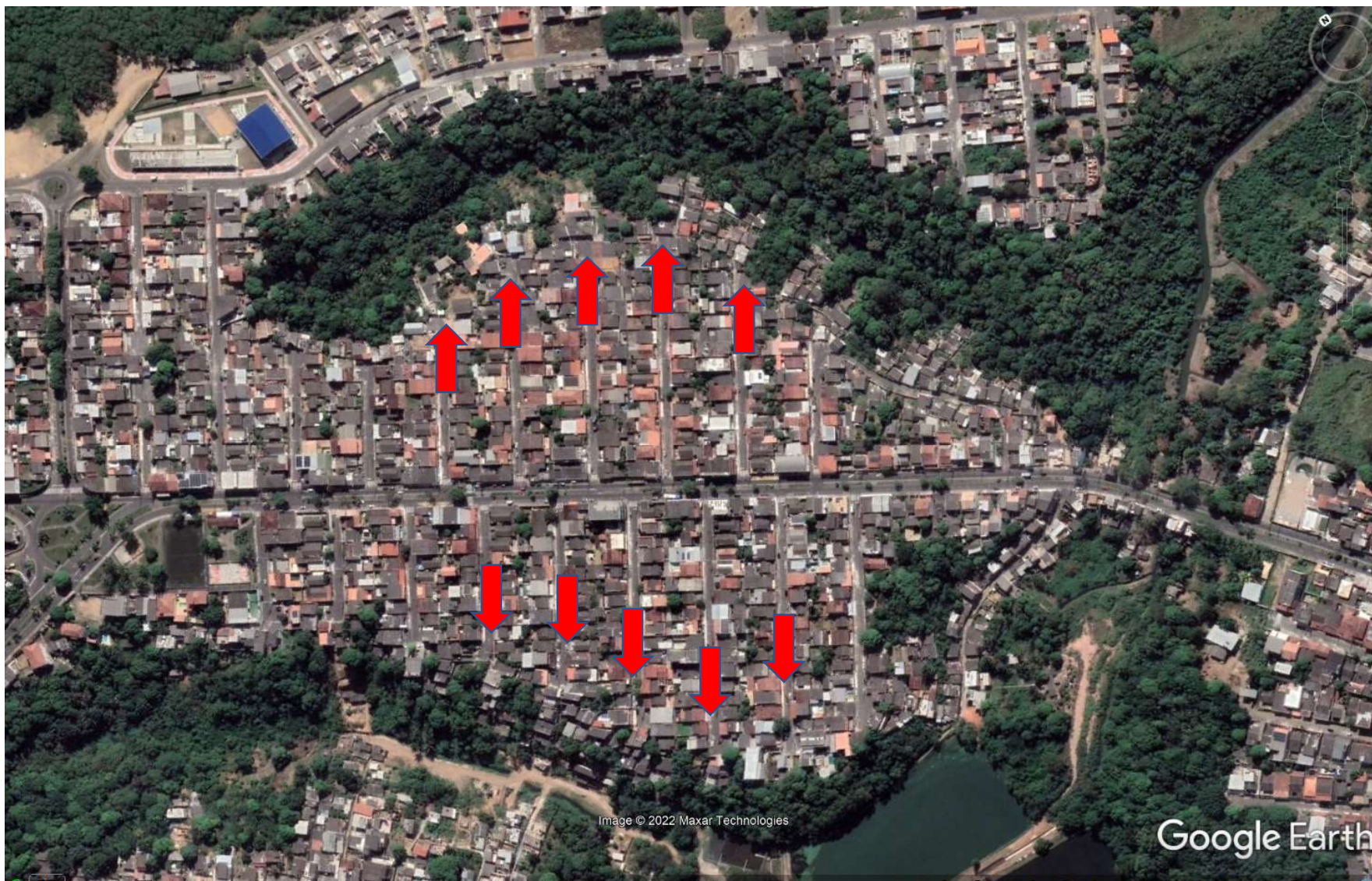


➤ Avaliação pelo Grupo de Trabalho Interinstitucional do estudo apresentado.

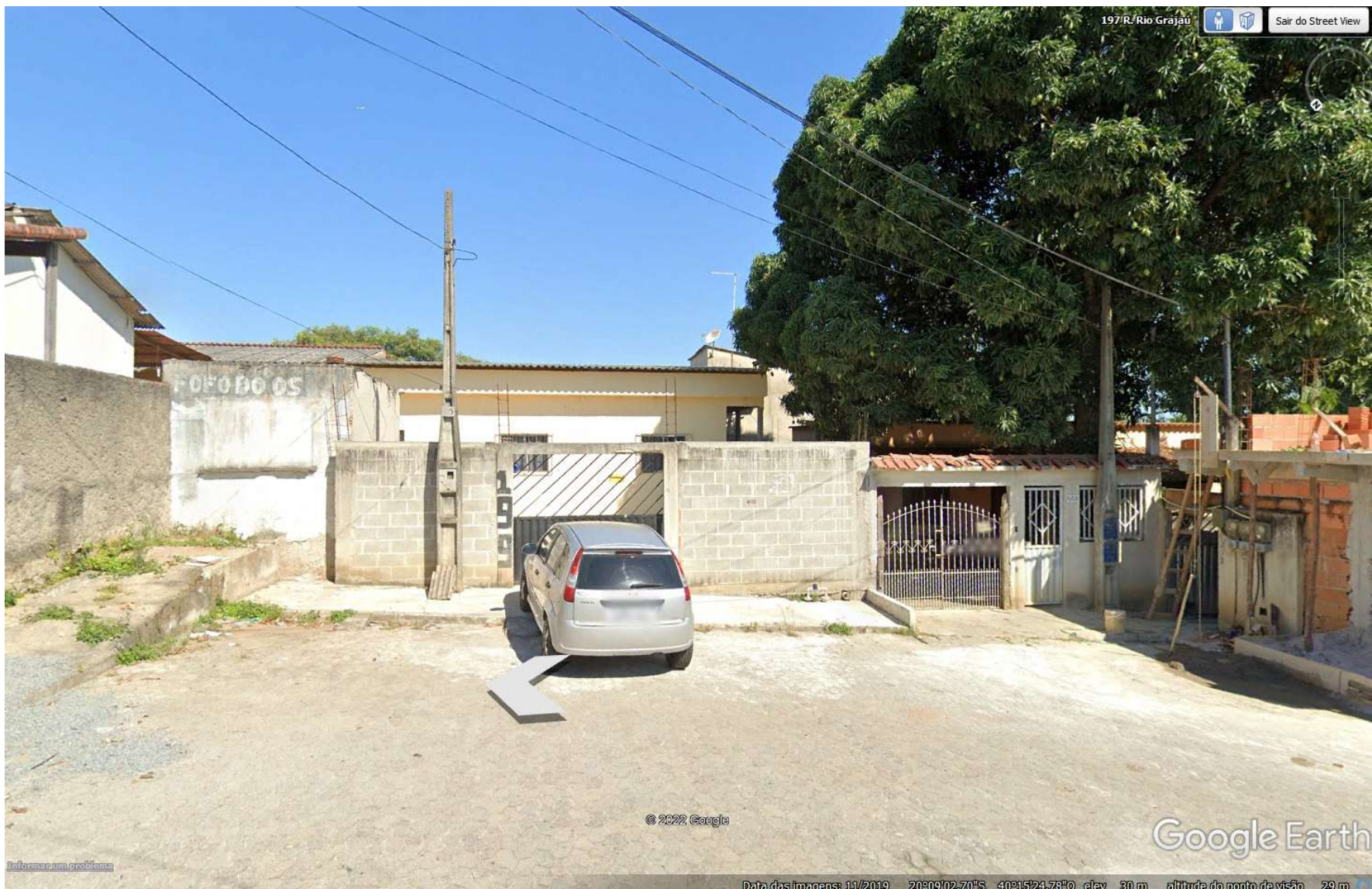
SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



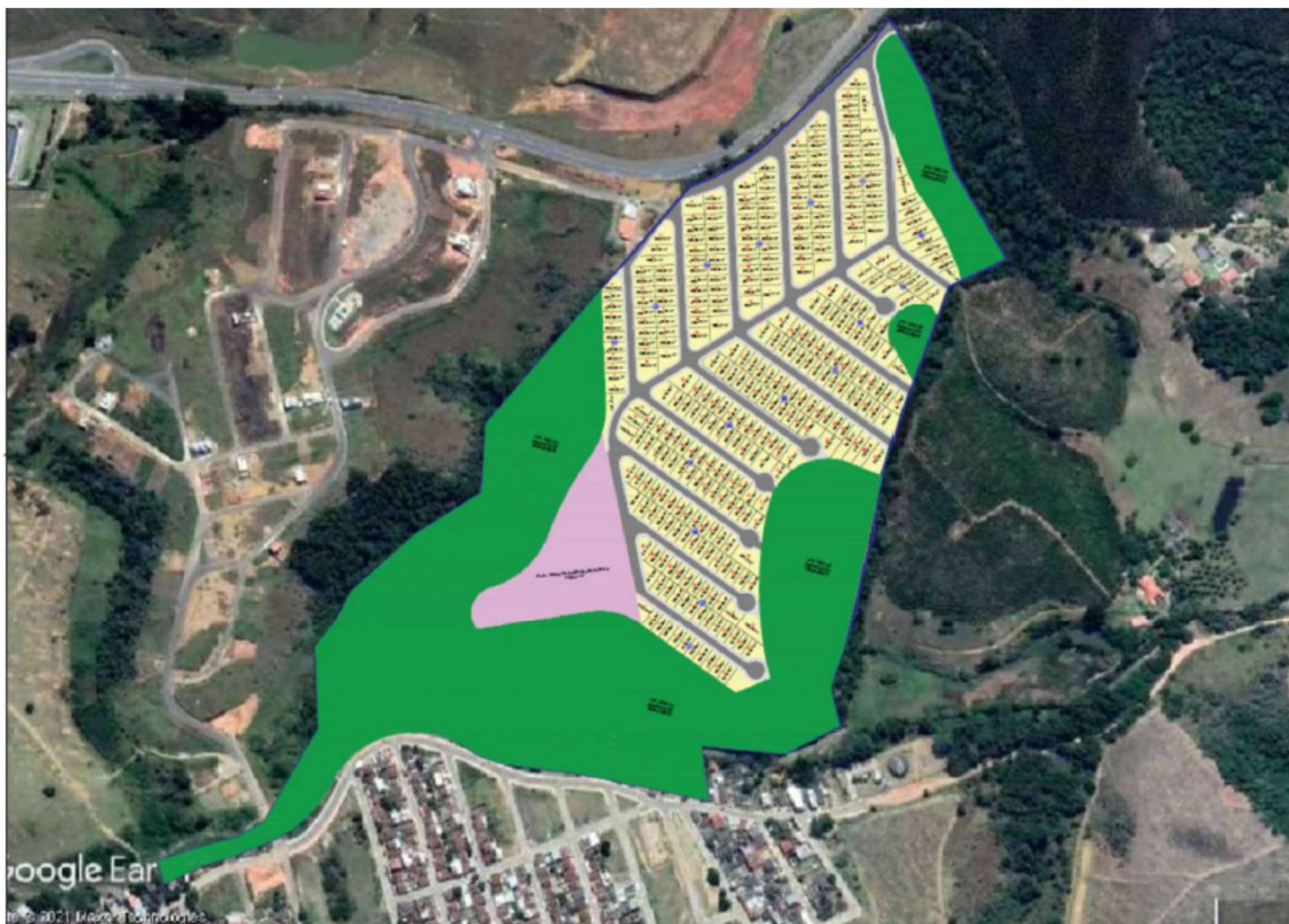
SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



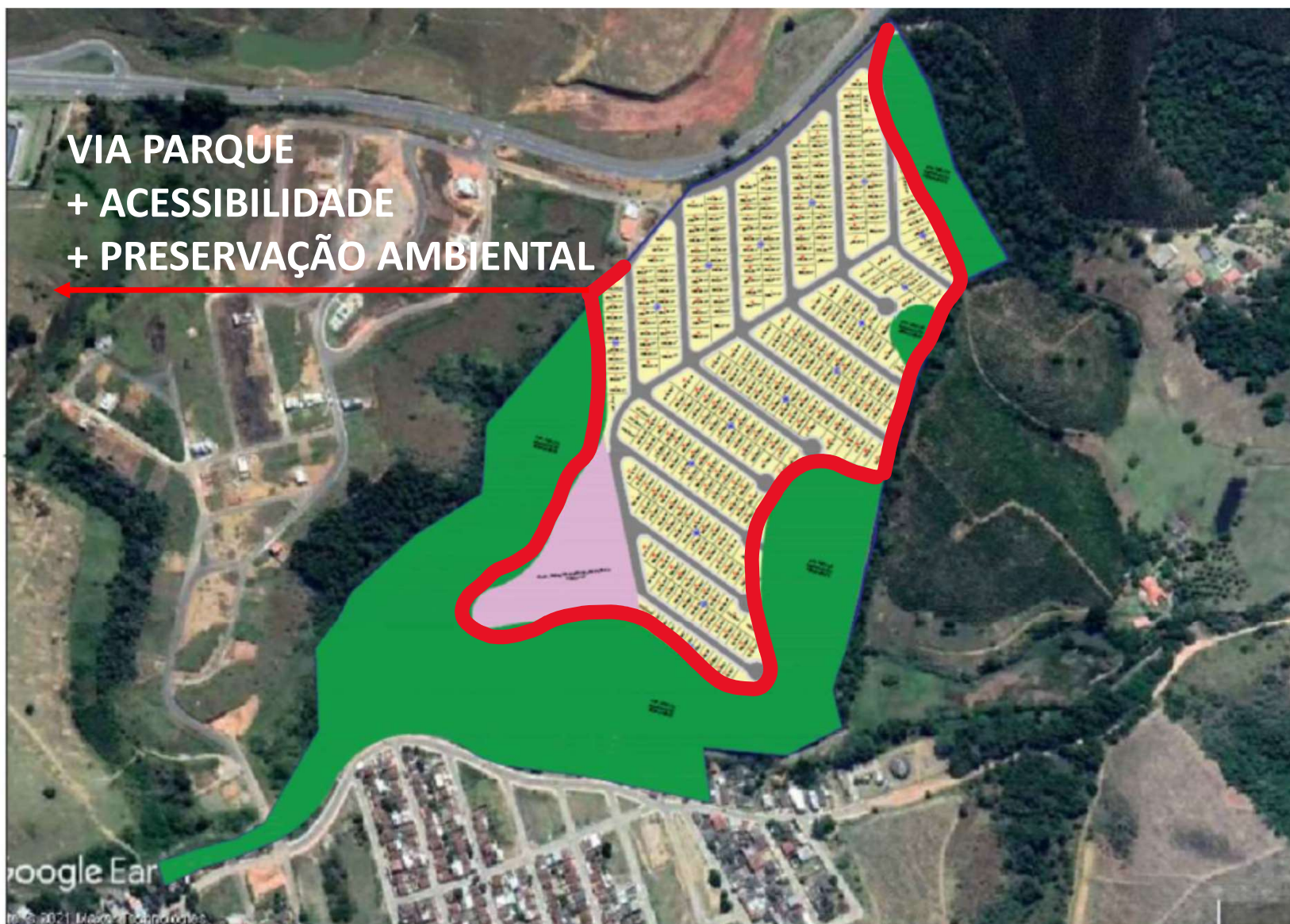
SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA

Serra-ES



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA

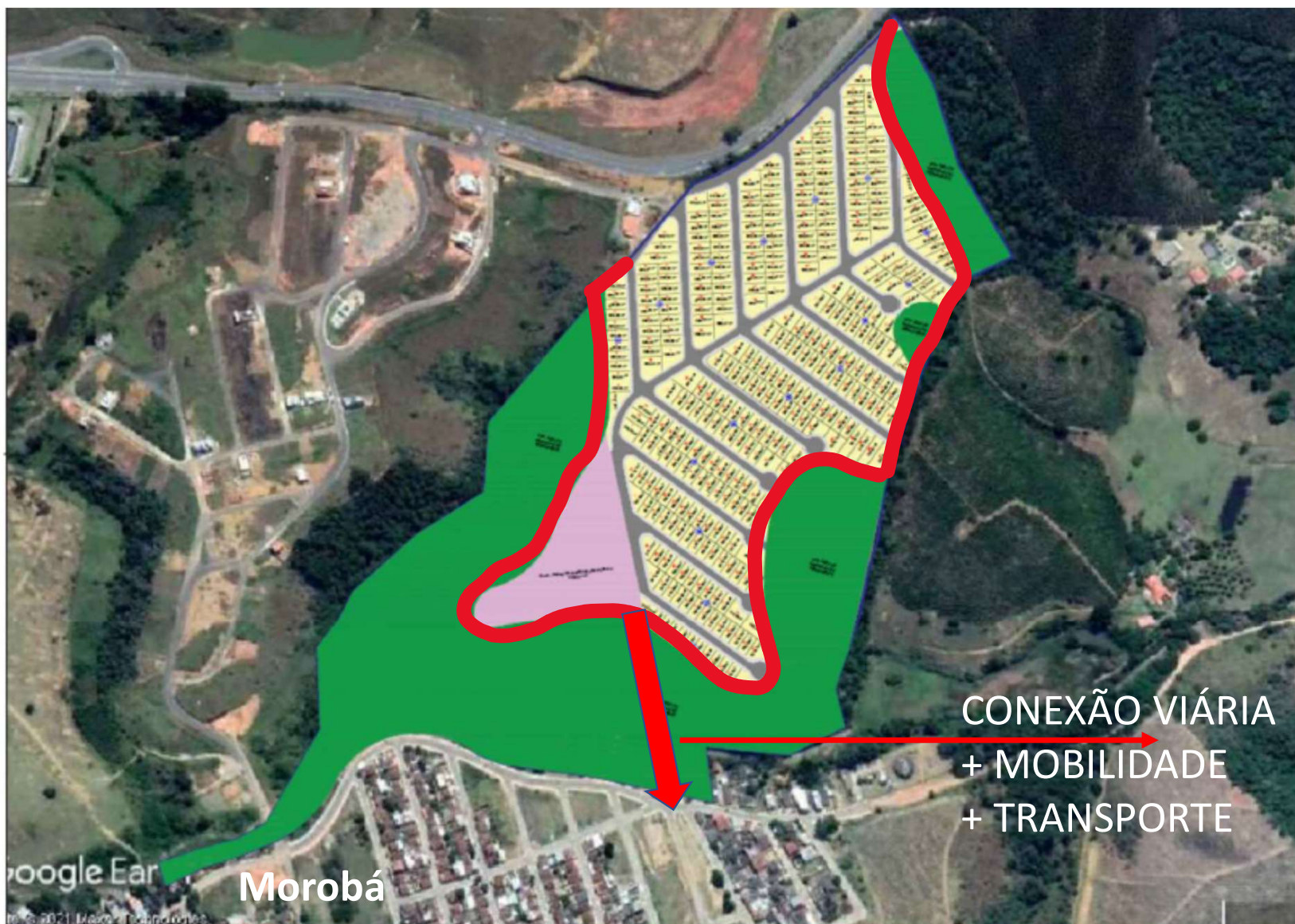


Vitória-ES

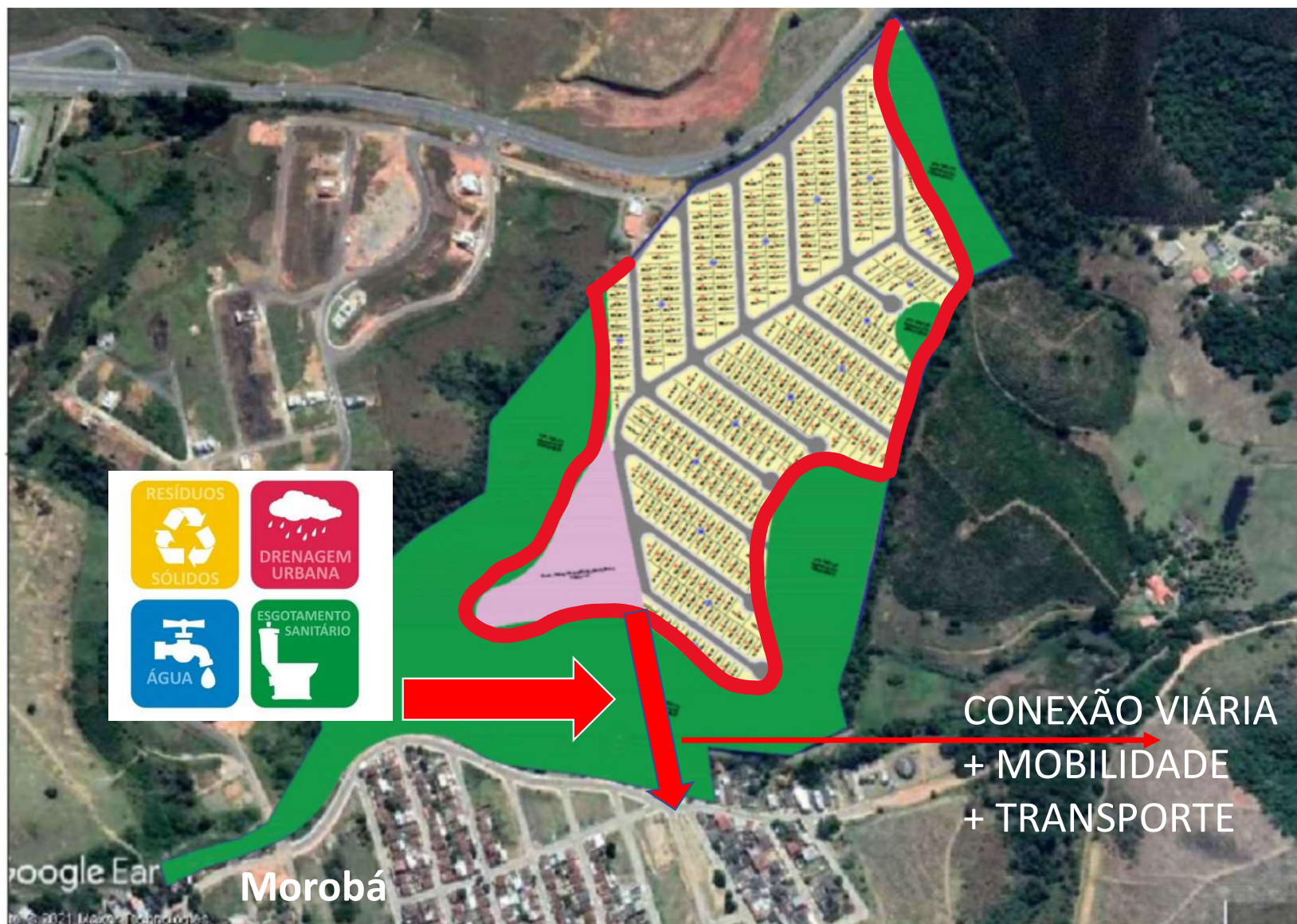
© 2022 Google

Google Earth

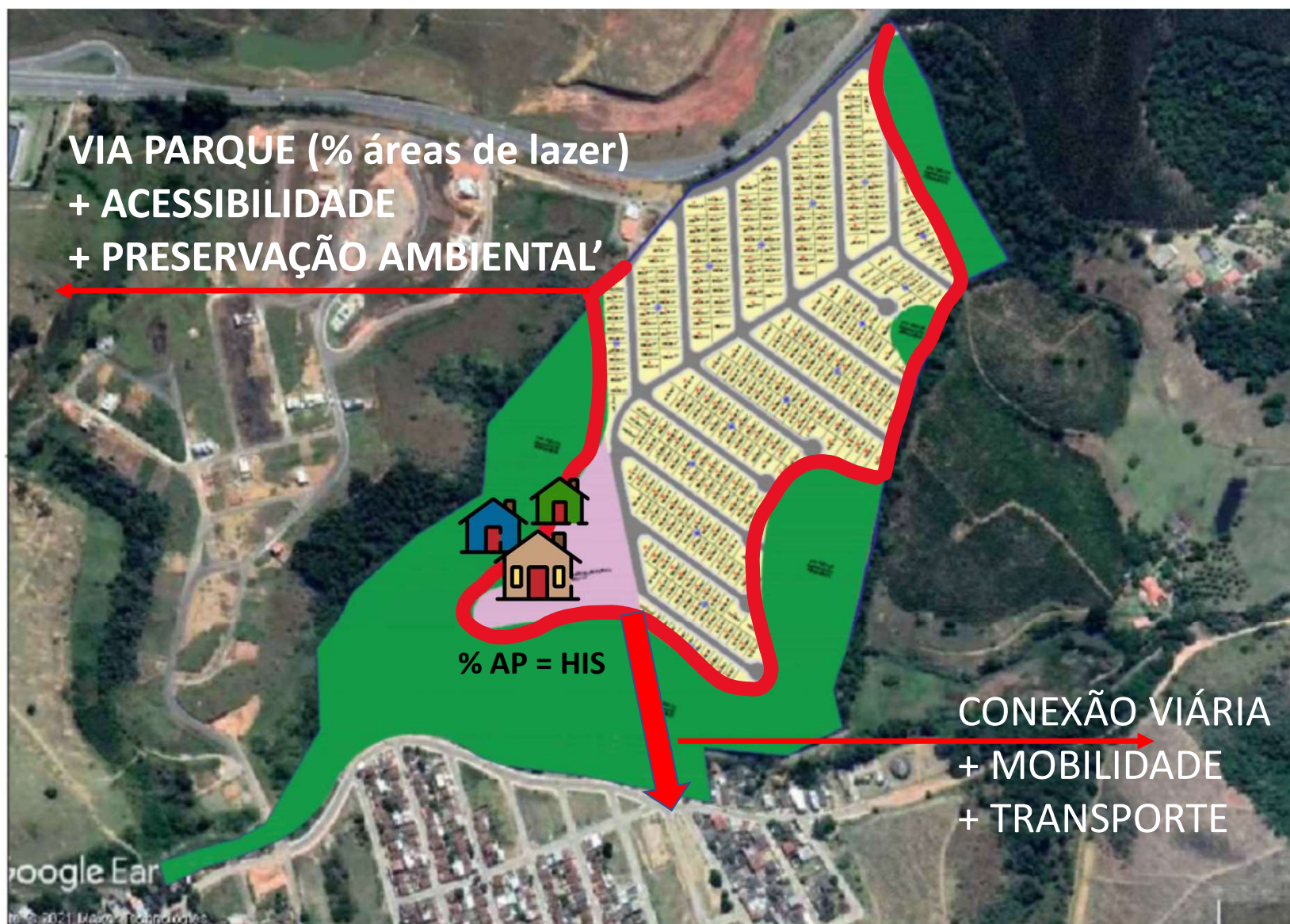
SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



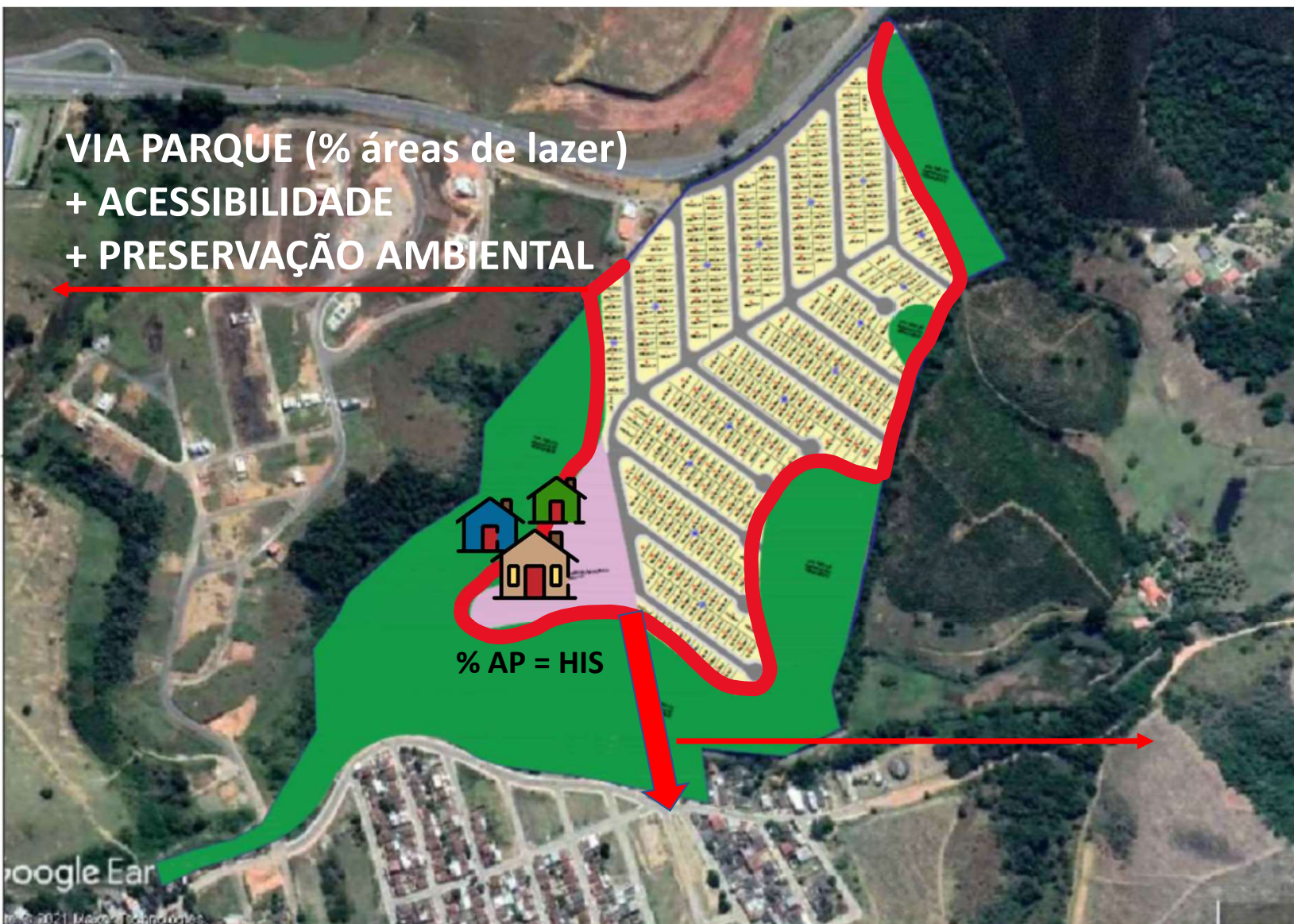
SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA





Projeto de Habitação Social desenvolvido pela COHAB do município de Araucária/PR
Fonte: <http://cohabaraucaria.com.br/>

SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – PLANO DE EXPANSÃO URBANA



Plano de Expansão (OOAUS)

Maior Capacidade de planejamento da expansão da cidade e integração com áreas consolidadas previamente.

Avaliar a viabilidade da expansão e os ônus e bônus para a cidade.

Maior democratização do planejamento e gestão da cidade.

SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – VALOR DA OUTORGA ONEROSA

Art. 9º O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de alteração de Uso do Solo será correspondente a **10,0% (dez por cento)** da média aritmética do Valor Venal Territorial da Macrozona Condicionada que a área está localizada, conforme anexo 02.



QUADRO RESUMO DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS	
DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
ÁREA TOTAL DO TERRENO	257.919,00
ÁREA PARCELÁVEL	131.560,16

SIMULAÇÃO		
Area (m ²)	131.560,00	
Valor médio m2 (Sede)	R\$ 134,42	
		10%
AREA X MÉDIA:		R\$ 1.768.477,00

VALOR A SER PAGO COM A OOAUS

1ª ANO (50%)	R\$ 884.238,50	2ª ANO (75%)	R\$ 1.326.357,75	3ª ANO (100%)	R\$ 1.768.477,00
--------------	-----------------------	--------------	-------------------------	---------------	-------------------------

SIMULAÇÃO DA APLICAÇÃO DA OOAUS – EMPREENDIMENTO PILOTO

VALOR A SER PAGO COM A OOAUS

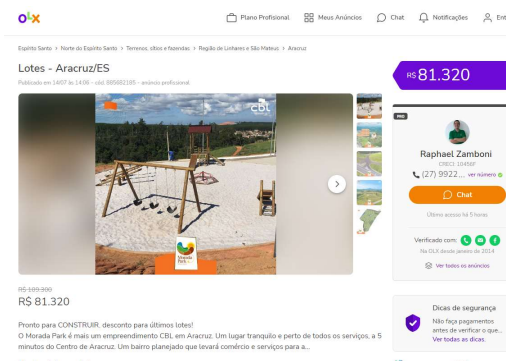
1ª ANO (50%)	R\$ 884,238,50	2ª ANO (75%)	R\$ 1.326.357,75	3ª ANO (100%)	R\$ 1.326.357,75
--------------	-----------------------	--------------	-------------------------	---------------	-------------------------

MARGEM DE RETORNO LOTEAMENTOS (BDI) - 30% A 50%

Fonte: <https://exame.com/negocios/rodobens-explica-porque-quer-atuar-com-loteamento-e-shopping/>

Referências de mercado da região de Aracruz e entorno.

Empreendimento = 361 Lotes X 80 mil = **R\$ 28.880.000,00**
R\$ 400,00 m2 (urbanizado)



MARGEM DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO – BDI (361 LOTES)

BDI 50%	R\$ 14.440.000,00	BDI 40%	R\$ 11.552.000	BDI 30%	R\$ 8.664.000
---------	--------------------------	---------	-----------------------	---------	----------------------

RELAÇÃO ENTRE O BDI E O VALOR DA OOAUS (361 LOTES) – 1ª ano de aplicação

BDI 50%	6,12%	BDI 40%	7,65%	BDI 30%	10,20%
---------	--------------	---------	--------------	---------	---------------

RELAÇÃO ENTRE VALORIZAÇÃO RURAL PARA URBANO (ESTIMATIVA) e OOAUS – 1ª ano de aplicação

M2 (R\$ 82,55) Rural - 3 vezes R\$ 247,65	4,07 %	M2 (R\$ 82,55) Rural - 2 vezes R\$ 165,10	8,14 %	M2 (R\$ 49,93) Urbano Venal 2 vezes	13,46%
---	---------------	---	---------------	---	---------------

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Destacar a seriedade com que a municipalidade e a equipe técnica tem tratado a questão do planejamento urbano, e em especial, a regulação do seu processo de expansão urbana (6 anos).

A utilização da Outorga Onerosa pelos municípios tem motivações de ordem política, econômica, social e urbanística:

- Política - se dá em função da busca por maior equidade nas ações de desenvolvimento urbano;
- Econômica - buscar meios para ampliar as fontes de recursos municipais para o financiamento do desenvolvimento urbano;
- Social - colaborar para a efetivação de investimentos e melhores condições de acesso à terra urbanizada para todos os cidadãos (FURTADO, 2012).

**Projeto de Extensão Universitária
Aracruz Cidade Sustentável
Regulamentação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo**

Obrigado pela atenção

**Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEMPLA
secretario.planeja@aracruz.es.gov.br**

**Giovanilton André Carretta Ferreira
giovanilton.ferreira@uvv.br**

REALIZAÇÃO:

