



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MINUTA DE PROJETO DE LEI n.

Dispõe sobre a regulamentação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso na Macrozona de Ocupação Condicionada (MOC) I e II, no Município de Aracruz, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Prefeito Municipal de Aracruz, no estado do Espírito Santo, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Regulamenta no município de Aracruz a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), 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 no Capítulo V - Seção IV - Macrozeamento do PDM, subseções XXX.

Art. 2º A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo 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.

Parágrafo único. A alteração de uso rural para urbano, localizado na Macrozona de Ocupação Condicionada (MOC) e a contrapartida financeira a ser prestada



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

pelo proprietário ou empreendedor, no caso indicado no caput deste artigo são os mecanismos utilizados para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização do território municipal e a recuperação, para a coletividade, da mais-valia urbanística, permitindo a redistribuição dos benefícios advindos da urbanização.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, serão utilizadas as seguintes definições:

I - área rural: área do Município não classificada como área urbana utilizada predominantemente em atividades agropecuária, agroindustriais, extrativista, silvicultura e conservação ambiental;

II - Beneficiário: proprietário do imóvel que solicita a alteração de uso do solo, na Macrozona de Ocupação Condicionada (MOC);

III – contrapartida financeira: valor em moeda corrente nacional pago pelo beneficiário;

IV - Certificado da Outorga Onerosa de Alteração do Uso (COOAU): é a certificação emitida pelo Poder Executivo Municipal com ônus para o proprietário;

V – Plano de Expansão Urbana (PEU): estudo específico previsto no Plano Diretor Municipal, a ser elaborado pelo beneficiário, para fins de avaliação pela municipalidade e a sociedade civil de Aracruz, sobre a viabilidade da alteração de uso do solo nas MOC e a ampliação do perímetro urbano;

VI – Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM): grupo técnico responsável pela emissão de relatórios e pareceres, parte integrante dos processos administrativos referentes a expedição do Certificado da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo.

VII – Condicionante:

Art. 4º O Anexo 2 - Macrozoneamento, da Lei Municipal n. 4.317, de 5 de agosto de 2020 – Plano Diretor Municipal de Aracruz – PDM contém o mapa com a delimitação das Macrozonas de Ocupação Condicionadas I e II.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 5º O beneficiário deverá protocolar requerimento da aplicação da OOAUS na Secretaria Municipal responsável pela gestão do Plano Diretor Municipal de Aracruz, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - identificação do beneficiário e localização do imóvel objeto da OOAUS: endereço, coordenada geográfica e identificação em relação ao perímetro urbano e a Macrozona de Ocupação Condicionada (MOC);
- II - certidão de matrícula do imóvel atualizada;
- III - Plano de Expansão Urbana (PEU).

Parágrafo único. A instrução bem como a análise das solicitações de OOAUS serão realizadas pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal - CTPDM.

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:

- I. demarcação da área indicada para alteração de uso do solo e a delimitação do novo perímetro urbano de forma contígua ao perímetro urbano existente;
- II. delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais e áreas de preservação ambiental;
- III. definição de macro diretrizes de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- IV. definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos, e contribuir para a geração de emprego e renda;
- V. a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

política urbana, quando houver interesse e indicação por parte da municipalidade;

VI. definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural, quando couber;

VII. aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), sobre o total da área parcelável ou passível de ocupação a ser acrescida ao perímetro urbano, devendo ser excluído do cálculo apenas as áreas de proteção ambiental;

VIII. Descrição dos ônus e bônus para o poder público decorrentes da ampliação do 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.

Parágrafo único. A aprovação do Plano de Expansão Urbana (PEU) e a aplicação da OOAU são condições obrigatórias para a alteração do uso do solo rural para urbano nas Macrozonas Condicionadas I e II.

Art. 8º. A alteração do perímetro urbano sobre áreas localizadas nas Macrozonas Condicionadas I e II, ocorrerá após a aprovação do PEU, a definição das condicionantes a serem cumpridas pelo empreendedor e a aplicação da OOAU, que será oficializado e divulgado por meio da expedição de Decreto Municipal.

Art. 9º O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de alteração de Uso do Solo será correspondente a 10,0% (dez por cento) do Valor Venal Territorial do imóvel sobre o qual incidirá a alteração do uso do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º 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, conforme anexo 1 a 4 (Mapa das Zonas Venais).

§ 3º Os valores das ZV são determinados na Lei Municipal nº 3768/2013, que cria o IPTU social e aprova a Planta Genérica de Valores, no âmbito do Município de Aracruz e dá outras providências.

§ 4º Os valores das ZV serão atualizados automaticamente pelos índices de atualização dos créditos tributários da Fazenda Pública Municipal, instituídos por decreto municipal.

Art. 10º O valor a ser pago pela OOAU será expresso em moeda corrente e os recursos auferidos 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. Os recursos auferidos com a adoção da OOAU 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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 OOAU a partir do terceiro ano de vigência.

§ 1º Para o cálculo dos descontos previstos nos incisos I a II deste artigo deverá ser considerada a data do protocolo de formalização do processo de OOAU, garantido o maior desconto.

§ 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 OOAU;
- III – pagamento de 30% (trinta por cento) em até 30 (trinta) dias após o recebimento do Ato de Aprovação do parcelamento do solo urbano.

§ 3º Os valores que serão depositados pelo beneficiário serão atualizados monetariamente no ato do pagamento com base no IPCA-E.

§ 4º No caso da gleba estar localizada parte na Macrozona de Ocupação Condicionada (MOC) e parte na Zona Rural, o empreendedor deverá realizar o desmembramento para utilizar somente aquela localizada na MOC.

§ 5º Na eventualidade da não efetivação da OOAUS em virtude da constatação de circunstâncias de ordem técnica ou legal que ocorra após a tramitação do processo legislativo e a sanção da Lei de alteração do perímetro urbano, a CTPDM deverá:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) o beneficiário será responsável por elaborar parecer técnico fundamentado demonstrando a impossibilidade de prosseguimento da OOAU em processo administrativo próprio, que deverá ser apensado ao principal;
- b) submeter o parecer técnico fundamentado para avaliação e aprovação da CTPDM e decisão pelo titular da pasta, e posterior homologação pelo Chefe do Executivo Municipal, que resultará na reversibilidade do perímetro estabelecido anteriormente, com a devolução do valor pago na OOAU, corrigido monetariamente com base no índice adotado na aplicação do Fundo de Desenvolvimento Urbano.

§ 6º Na eventualidade da não efetivação da OOAU em virtude de não pagamento no prazo fixado no § 2º, I, deste artigo, resultará na reversibilidade para o perímetro original.

Art. 12º O Certificado de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (COOAU), deverá ser emitido pela Secretaria responsável pela gestão do PDM em até 10 (dez) dias úteis após a apresentação de comprovante do pagamento referente a primeira parcela da OOAUS que deverá ser efetuado após a aprovação do novo Perímetro Urbano e homologado por meio de decreto municipal.

Art. 13º O COOAU deverá conter:

- I - identificação do proprietário e ou beneficiário;
- II - localização do imóvel objeto da OOAUS: endereço, coordenada geográfica e matrícula;
- III - contrapartida financeira;
- IV - número da lei de alteração do perímetro urbano;
- V - A descrição das condicionantes a serem cumpridas pelo beneficiário para o parcelamento do solo urbano, definidas na aprovação do Plano de Expansão Urbana (PEU) a serem cumpridas pelo beneficiário, juntamente com o



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

cronograma de implantação do empreendimento previsto no PEU aprovado pela CTPDM;

V - assinatura do Secretário Municipal da pasta responsável pela gestão do PDM.

Art. 14 Os direitos e obrigações advindos do COOAU deverão ser averbados pelo beneficiário a margem da matrícula do imóvel.

Art. 15 A aquisição de OOAU será objeto de publicação no Diário Oficial.

Art. 16 A OOAU deverá ser exercida pelo proprietário do imóvel ficando, exclusivamente, vinculada à propriedade.

Parágrafo único. A área objeto da OOAU não poderá ser desmembrada ou desdobrada, exceto quando permanecer o mesmo proprietário.

Art.17 A área acrescida ao perímetro urbano por meio da aplicação da OOAU, terá a sua Zona de Uso definida pela CTPDM no parecer de aprovação do Plano de Expansão Urbana (PEU), bem como as condicionantes relacionadas ao PEU.

Art. 18 Fica o Órgão Municipal competente autorizado a editar normas complementares à fiel execução desta Lei.

Art. 19 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

ARACRUZ-ES,
Luiz Carlos Coutinho
Prefeito Municipal