



LEI N.º 4.592, DE 28/04/2023.

REGULAMENTA AS CONDIÇÕES PARA
CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DE
ALTERAÇÃO DE USO NAS MACROZONAS
CONDICIONADAS I E II DO MUNICÍPIO DE
ARACRUZ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPIRITO
SANTO; FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E
EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Esta Lei regulamenta a concessão da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo no município de Aracruz.

Art. 2º A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo será exigida para expansão do perímetro urbano nas Macrozonas de Ocupação Condicionada I e II.

Art. 3º Os recursos auferidos com aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º Poderá ser admitida a conversão do pagamento da contrapartida à execução pelos beneficiários de serviço, obra ou projeto, desde que demonstrado o interesse público.

§ 2º A conversão será efetivada após a publicação de termo de compromisso firmado entre o beneficiário e o Poder Público.

§ 3º A conversão do pagamento da contrapartida à execução de serviço, obra ou projeto diretamente pelo beneficiário será regulamentada por decreto do Chefe do Poder Executivo, no que couber.

Art. 4º A aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Solo ocorrerá posteriormente à aprovação de Estudo de Expansão Urbana (EEUR) previsto no art. 107 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020.

Art. 5º O Estudo de Expansão Urbana (EEUR) para análise da viabilidade da Alteração de Uso do Solo – OOUAS deverá ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal de Aracruz – CPDM, assegurada a participação direta da população.



Art. 6º 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, mapa georreferenciado e identificação da gleba em relação ao perímetro urbano e a Macrozona de Ocupação Condicionada (MOC);
- II – certidão de matrícula do imóvel atualizada;
- III – estudo de Expansão Urbana (EEUR).

Art. 7º O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo – OOAUS será correspondente a 25% do valor do *ITBI* - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, calculado pela Secretaria de Finanças - SEMFI, sobre o total da área acrescida ao perímetro urbano.

Art. 8º São passíveis de isenção de pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município:

- I – as instituições públicas, equipamentos públicos, áreas de lazer e recreações públicas, com investimentos públicos ou privados;
- II – construção de habitação de interesse social;
- III – os imóveis localizados na área rural, mas utilizados para atividades urbanas que apresentem documentação comprobatória de regularidade prévia à alteração de perímetro urbano e que continuem sob a mesma titularidade;
- IV – na execução de obras, serviços ou projetos realizados pelo beneficiário a título de conversão de pagamento de contrapartida ou cumprimento de condicionantes ambientais ou urbanísticas.

Parágrafo único. Nos casos indicados no inciso III, do presente artigo, a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo incidirá, impreterivelmente, quando houver transferência de propriedade do imóvel, ficando facultada ao proprietário a regularização prévia.

Art. 9º A implantação da cobrança da OOUAS se dará de forma gradual, nas seguintes condições:

- I – desconto de 80% (oitenta por cento) para os processos administrativos em curso até a entrada em vigor desta lei;
- II – desconto de 70% (setenta por cento) durante o primeiro ano de vigência desta lei;
- III – desconto de 60% (sessenta por cento) durante o segundo ano de vigência desta lei;
- IV – desconto de 50% (cinquenta por cento) durante o terceiro ano de vigência desta lei;
- V – desconto de 40% (quarenta por cento) durante o quarto ano de vigência desta lei.



Parágrafo único. Para apuração do desconto a ser aplicado no valor da contrapartida do beneficiário, deverá ser considerada a data do protocolo de formalização do processo de OOAUS, garantido o maior desconto.

Art. 10. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a parcelar o valor apurado como contrapartida do beneficiário da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo – OOAUS em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas.

Art. 11. A aprovação definitiva do procedimento, por meio do Certificado de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (COOAUS), está condicionada à quitação integral da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

§ 1º Quando houver execução de obra e/ou projeto de parcelamento do solo associada à alteração de uso, o requerimento do Certificado de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (COOAUS) deverá ser apresentado junto a solicitação de aprovação de projeto no órgão competente.

§ 2º A emissão do alvará de construção fica condicionada à quitação da 1ª parcela da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

§ 3º A emissão do Certificado de Conclusão de Obra fica condicionado à apresentação do Certificado de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (COOAUS) e da averbação das condições do instrumento na respectiva matrícula do imóvel.

Art. 12. Cumpridas as exigências desta Lei, fica autorizado o Poder Executivo Municipal realizar as alterações necessárias a adequação do perímetro urbano por Decreto.

Art. 13. Fica revogado o parágrafo único do art. 108 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz/ES, 28 de abril de 2023.

LUIZ CARLOS COUTINHO
Prefeito Municipal