



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA-ES	
PROTOCOLO Nº <u>28809/2023</u>	
Recebido em:	<u>06/06/2023</u>
Horário:	<u>19:01</u> horas
Rubrica:	<u>[Assinatura]</u>

PROJETO DE LEI Nº 53 DE 06 DE JUNHO 2023.

REGULAMENTA O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, PREVISTO NO ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 10 DE JULHO DE 2001 E NA LEI MUNICIPAL Nº 3.487 DE 28 DE NOVEMBRO DE 2018, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA-ES.

O PREFEITO DE NOVA VENÉCIA – ES, no uso de suas atribuições legais, **FAZ** saber que a Câmara Municipal de Nova Venécia – ES, **APROVA** e ele **SANCIONA** a seguinte Lei.

Art. 1º Fica regulamentada a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir estabelecida nos arts. 28, 29, 30 e 31 do capítulo II, seção IX da Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e no título V, Capítulo V da Lei 3.487 de 28 de novembro de 2018, que revisou o Plano Diretor do Município de Nova Venécia.

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 2º O Município de Nova Venécia, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com base na disponibilidade de infraestrutura, equipamentos, serviços urbanos e dos condicionantes ambientais presentes, deverá compatibilizar os princípios da função social da



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

cidade e da propriedade, com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

Art. 3º Nos termos do artigo 88 da Lei nº 3.487 de 28 de novembro de 2018, que revisou o Plano Diretor do Município de Nova Venécia, o Poder Executivo poderá outorgar onerosamente, desde que presente o interesse público, o exercício do direito de construir mediante contrapartidas a serem prestadas pelos beneficiários, através da utilização de valores acima daqueles permitidos na zona em que se insere o empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor Municipal e outras normas disciplinadoras da matéria.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 4º A Secretaria Municipal de Planejamento será responsável pelos procedimentos para a emissão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 5º Para efeito desta Lei, a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC é o aumento do potencial construtivo através da utilização de valores acima daqueles permitidos na zona em que se insere o empreendimento, dos seguintes índices urbanísticos: número de pavimentos do gabarito e coeficiente de aproveitamento básico, cuja contrapartida poderá se dar em forma de obras, terrenos ou recursos monetários.

Parágrafo único. Quando a contrapartida solicitada for à forma de obras e terrenos, a mesma deverá ser avaliada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e caso aprovada será submetido projeto de lei autorizativa para apreciação e deliberação pela Câmara Municipal de Nova Venécia.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 6º A concessão de potencial construtivo adicional e/ou acréscimo de número de pavimentos, será concedido diretamente ao interessado, de forma vinculada ao projeto arquitetônico a ser aprovado e licenciado, formalizado por meio de outorga onerosa, em procedimento administrativo próprio.

§ 1º A outorga onerosa deverá ser requerida anteriormente ao pedido de expedição do alvará de licença para construção.

§ 2º A outorga onerosa terá prazo decadencial para sua utilização de 10 (dez) anos, contados a partir de sua emissão, findo o qual, se não utilizado, o direito de construir retornará ao Município de Nova Venécia de pleno direito.

Art. 7º A outorga onerosa permite a edificação acima dos limites estabelecidos, aí incluídos os parâmetros do coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e número de pavimentos, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade do Município de Nova Venécia-ES, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 2º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente a diferença entre a área total construída permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA máximo) da zona em que se localiza um determinado terreno e a área total que se pretende construir em um determinado empreendimento nesse mesmo terreno.

§ 3º Para efeitos desta Lei, Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA básico) é o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote. Os coeficientes básicos das diversas zonas de uso estão disciplinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º A divisão da área excedente pretendida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA básico) da zona em que se localiza o empreendimento pretendido fornece a parcela de terreno



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

virtual a ser acrescentada ao terreno real, pela qual será cobrada a contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 5º O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pelo Município.

§ 6º Caso o monitoramento a que se refere o parágrafo anterior revele que a tendência de ocupação de determinada área do Município o levará a saturação no período de 01 (um) ano, a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser suspensa por ato do Poder Executivo.

§ 7º O valor do metro quadrado do terreno será definido pela planta genérica de valores municipal, vigente na data do pedido de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 8º Constituem fundamentos para a concessão da outorga onerosa do direito de construir:

- I – a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II – propiciar contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;
- III – a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;
- IV – a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais, ambientais e sociais.

Art. 9º Para a concessão do direito de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o projeto deve atender os seguintes requisitos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

I – a área de construção a ser requerida pelo interessado está limitada pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote (CA máximo) estabelecido pela lei de uso e ocupação do solo;

II – as condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;

III – o número de pavimentos máximos exigido pelo gabarito poderá ser suplementado desde que tenha aprovação prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Esta aprovação ocorrerá antes da solicitação do alvará de licença para construir, na forma de consulta prévia;

IV – pagamento da contrapartida, nos termos desta lei;

V – atendimento aos demais coeficientes de aproveitamento e requisitos urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal;

VI – o projeto que adotar sistemas de reutilização das águas pluviais obterá uma redução de 20% (vinte por cento) no valor calculado da contrapartida financeira;

VII – o projeto que apresentar proporção de área permeável igual ou superior a 15% (quinze por cento) da área total do terreno obterá uma redução de 10% (dez por cento) no valor calculado da contrapartida financeira;

VIII – poderá ser exigido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, quando nos casos que este julgar pertinente, a apresentação e aprovação do Estado de Impacto de Vizinhança – EIV da obra.

Art. 10. São áreas passíveis de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente poderá ser utilizada nas áreas onde o instrumento é aplicável segundo determinação da lei de uso e ocupação do solo.

§ 2º Somente as áreas adequadamente servidas de infraestrutura, ou onde está infraestrutura esteja prevista, poderão ser passíveis da atribuição de direitos construtivos adicionais àquele definido pelo coeficiente de aproveitamento básico.

CAPÍTULO III

**DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A OUTORGA ONEROSA DO
DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 11. A Outorga Onerosa do Direito de Construir dependerá da prévia apreciação pelos órgãos municipais competentes, por meio de processo próprio, encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento, o qual deverá conter a seguinte documentação:

I – requerimento solicitando a aquisição onerosa de potencial construtivo devendo conter os seguintes dados:

- a) planta de situação do lote, mostrando a zona urbana no qual o mesmo está inserido;
- b) uso da edificação;
- c) área a ser acrescida;
- d) coeficiente de aproveitamento a ser comprado;
- e) número de pavimentos a ser acrescido.

II – cópia do registro de imóveis ou documento equivalente do lote para o qual será comprado o potencial construtivo, atualizado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

III – cópia dos documentos pessoais do solicitante (CPF/RG);

§ 1º O processo sobre a outorga onerosa do direito de construir obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I – será encaminhado para a Secretaria Municipal de Planejamento, para análise de viabilidade, cabendo a esta:

a) verificação da documentação entregue;

b) análise dos parâmetros máximos solicitados e o cumprimento das condições estabelecidas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo.

II – após essa análise prévia realizada, o processo será encaminhado a equipe técnica, dando ciência ao requerente;

III – no caso de parecer favorável do corpo técnico, a Secretaria Municipal de Planejamento solicitará ao requerente o envio dos projetos para a análise, de acordo com o estipulado no Código de Obras;

IV – mediante os projetos, sendo o parecer favorável, a equipe técnica estabelecerá o valor para a compra do potencial construtivo emitindo parecer para emissão da guia de recolhimento da taxa, que deverá ser paga em instituição bancária ou correspondente;

V – uma vez expedida a guia de recolhimento pela Secretaria Municipal de Finanças, o interessado pela compra do potencial construtivo terá prazo máximo de 30 (trinta) dias para o pagamento total do valor da outorga, ou em caso de parcelamento, da primeira parcela do valor ou oferecimento de benfeitorias referentes ao valor total da contrapartida financeira, a contar da data da retirada do documento de arrecadação municipal - DAM, referente ao valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir, devendo apresentar cópia da quitação para a Secretaria Municipal de Planejamento;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

VI – ficando comprovado o pagamento da taxa ou a celebração do termo de compromisso pelo oferecimento de benfeitorias referentes ao valor total da contrapartida financeira, a Secretaria Municipal de Planejamento deverá elaborar a Certidão de Compra de Potencial Construtivo em 3 (três) vias, com vinculação expressa ao terreno onde será aplicado o potencial construtivo, a qual deverá constar:

- a) nome do proprietário e sua identificação;
- b) endereço do imóvel a receber o aumento do potencial construtivo e seu número de cadastro;
- c) área a ser acrescida;
- d) número de pavimentos a serem acrescidos;
- e) coeficiente de aproveitamento majorado;
- f) uso da edificação;
- g) condições para a expedição do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria de Obras (habite-se).

§ 2º A Certidão de Compra de Potencial Construtivo poderá ser transferida a terceiros, mas a utilização do potencial construtivo ficará sempre vinculada ao imóvel objeto do expediente único para qual foi outorgado o direito de construir.

Art. 12. Nos casos em que a outorga onerosa envolver suplementação do número de pavimentos, o empreendedor, antes mesmo de apresentar o projeto, deverá requerer junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, uma consulta prévia, instruída dos seguintes documentos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

I – requerimento solicitando a consulta prévia para Outorga Onerosa do Direito de Construir, contendo no mínimo as seguintes informações:

- a) localização do empreendimento;
- b) zona de ocupação em que está inserida, conforme estabelecido pela lei de uso e ocupação do solo;
- c) área total do terreno;
- d) número de pavimentos pretendidos para o empreendimento;
- e) se o mesmo será contemplado com sistema de reuso de águas pluviais.

II – cópia dos documentos pessoais do requerente (RG/CPF);

III – cópia do registro de imóveis atualizado ou documento equivalente.

Art. 13. Após a emissão da Certidão de Compra de Potencial Construtivo e estando o projeto em conformidade com o que dispõe o Código de Obras, a Secretaria Municipal de Obras emitirá o Alvará de Licença para Construção.

§ 1º Após a emissão do alvará de licença para construção, o beneficiário terá o prazo de 6 (seis) meses para iniciar a construção.

§ 2º Esgotado o período inicial de licença para construção sem que a obra esteja concluída, a prorrogação da licença poderá ser requerida mediante solicitação do interessado pelo período determinado no parágrafo anterior, até a conclusão da mesma.

§ 3º Decorrido o prazo de doze meses, sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogada a licença.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 4º A paralisação da obra deverá ser solicitada ao Município, mediante requerimento ao órgão responsável.

Art. 14. A outorga onerosa do direito de construir terá validade de 02 (dois) anos, após o início de sua utilização, contados da data de concessão do respectivo Alvará de Licença para Construção.

§ 1º Transcorrido o prazo descrito no *caput* deste artigo, sem que tenha sido iniciada a obra, e caso haja interesse, o beneficiário poderá utilizá-las no mesmo projeto desde que renovada a outorga, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Para fins da renovação de que trata o parágrafo anterior, o valor da nova outorga será calculado tomando por base o preço público do mês antecedente ao do novo pedido, deduzindo-se o montante pago, corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC.

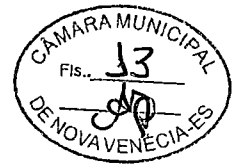
§ 3º Caso o beneficiário não venha utilizar a outorga concedida, poderá valer-se dos valores pagos, corrigidos pelo INPC, como crédito na aquisição de uma nova outorga, para si ou terceiro, respeitado o prazo prescricional de 05 (cinco) anos, contados do último pagamento.

Art. 15. Os procedimentos de aquisição de outorga onerosa do direito de construir serão apreciados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo.

Art. 16. O valor da outorga concedida com base na legislação anterior e não usufruída, poderá ser utilizado como crédito para renovação ou para concessão uma nova outorga.

Parágrafo único. O benefício previsto no *caput* deste artigo deverá ser requerido no prazo de 2 (dois) anos, contados da vigência desta Lei, devendo ser observado o prazo para sua utilização, conforme art. 6º, §2º desta Lei.

**CAPÍTULO IV
DA CONTRAPARTIDA DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 17. A contrapartida pela concessão de outorga onerosa do direito de construir consiste em cobrança, que poderá efetivar-se por meio de uma das seguintes modalidades:

I – recursos financeiros, a serem depositados em pecúnia, em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, montante esse que poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes, devendo estar integralmente quitado até a data da expedição do respectivo habite-se e alvará de licença para funcionamento;

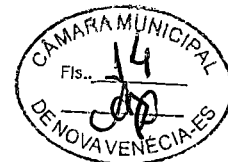
II – construções de Unidades Habitacionais de Interesse Social – UHIS, a serem entregues pelo beneficiário da respectiva outorga, concluídas e com acabamento, interligadas às redes de serviços públicos, em local e prazo a ser definido pela Administração Municipal;

III – construção e/ou ampliação de equipamentos públicos municipais, destinados a áreas de saúde, educação e promoção humana, complementares a empreendimentos de habitação de interesse social, cujo valor seja limitado ao limite de 50% (cinquenta por cento) do obtido com o cálculo da outorga onerosa, a serem entregues pelo beneficiário da respectiva outorga, concluídas e com acabamento, interligadas às redes de serviços públicos, em local e prazo a ser definido pela Administração Municipal;

IV – doação de imóvel ao Poder Público Municipal, devendo haver equivalência econômica entre o valor da outorga onerosa e a contrapartida oferecida.

Art. 18. A contrapartida financeira do valor da outorga onerosa será efetuada em moeda corrente, podendo ser parcelada, em até 24 (vinte e quatro) vezes, pagas mensalmente, sendo o primeiro pagamento efetuado no ato de sua concessão.

§ 1º O atraso no pagamento de qualquer das parcelas sujeitará o beneficiário à multa de 10% (dez por cento), juro de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela Taxa Selic, incidindo sobre a parcela inadimplente, além de outras penalidades previstas em lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º No caso de inadimplência de duas parcelas consecutivas considerar-se-ão vencidas as demais.

Art. 19. No caso, da contrapartida financeira, o valor a ser pago pelo requerente para utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir será obtido pela aplicação da seguinte fórmula: $VLO = (VLT \times Y) \times QA$, em que:

I – VLO é o valor a ser pago pela outorga;

II – VLT é o valor do metro quadrado do terreno, multiplicado por Y;

III – QA é a quantidade de metros quadrados acrescidos;

IV – Y é o fator de correção diferenciado por núcleo urbano ou distrito.

Parágrafo único. Decreto de iniciativa do Poder Executivo Municipal, contendo exposição de motivos e tabela de valores, definirá o fator de correção para cada núcleo urbano ou distrito, que poderá variar progressivamente até um, e disporá sobre a disciplina de sua cobrança.

Art. 20. Para o pagamento do valor da outorga onerosa, através de contrapartida em bens, obras ou serviços, o beneficiário poderá, após análise da conveniência pela Secretaria Municipal de Planejamento, celebrar Termo de Compromisso, como forma de transação.

I – quando se tratar de recebimento de bens, o beneficiário deverá apresentar comprovante de que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus e documento idôneo de propriedade e sendo bens imóveis, somente poderão ser objeto de transação os situados no Município de Nova Venécia, sendo que em qualquer destas situações, o beneficiário arcará com todas as taxas e emolumentos necessários à transferência, inclusive certidão de registro do imóvel;

II – a contrapartida através de bens, execução de obras ou serviços não poderá ultrapassar o limite de 60% (sessenta por cento) do valor da outorga onerosa, permitida a reunião de duas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

ou mais outorgas, observada a prévia análise de custo, pela Secretaria Municipal de Planejamento;

III – um ou mais bens, obras ou serviços poderão ser oferecidos pelo beneficiário em contrapartida de uma ou mais outorga onerosa respeitado o limite do inciso anterior.

§ 1º O Termo de Compromisso de que trata o *caput* será firmado com o Chefe do Poder Executivo Municipal, ou por sua delegação com o Titular da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 2º Respeitado o disposto em regulamento próprio, o controle e destinação das contrapartidas prestadas nos termos deste artigo serão de competência exclusiva da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 3º Os recursos auferidos com a alienação, pelo Município, de bens advindos da outorga onerosa serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

§ 4º Os valores da contrapartida financeira não serão restituídos em caso de desistência ou qualquer outra forma de renúncia ao direito.

CAPÍTULO V

**DOS CASOS PASSÍVEIS DE ISENÇÃO DA CONTRAPARTIDA DA OUTORGA
ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

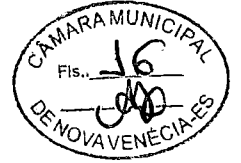
Art. 21. Estão isentas de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, as seguintes obras:

I – creches, associações, museus e asilos sem fins lucrativos, declarados de utilidade pública desde que comprovem a titularidade ou a posse do imóvel no qual se encontre a edificação;

II – empreendimento habitacional de interesse social independentemente de sua área construída;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**



III – estabelecimentos públicos de saúde ou, se privados, sem fins lucrativos.

§ 1º Estão isentas de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, as obras realizadas pelo Poder Público e as realizadas pelo setor privado que comprovadamente sejam consideradas de interesse social, desde que aprovadas no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

I – Habitação de Interesse Social: tanto para Empreendimento de Habitação de Interesse Social e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social, que inclui todas as subcategorias de uso complementares do empreendimento;

II – Uso Institucional: hospitais e serviços de saúde públicos, escolas e creches públicas, unidades administrativas públicas, entidades privadas de serviço social e de formação profissional vinculadas ao sistema sindical, instituições de cultura esporte e lazer Templos Religiosos: locais de culto religiosos em geral sem fins lucrativos.

§ 2º Nos casos em que se aplica a outorga, podem entrar na forma de desconto no cálculo os seguintes fatores, se houver:

I – área de fruição pública: em lotes com área até 10.000m², quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública – isto é, uma área aberta à circulação pública de pedestres dentro de um empreendimento particular, ao nível da rua – não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que tenha no mínimo 250 m² e esteja localizada junto ao alinhamento da via, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos, mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres e seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

II – área de doação de calçada: quando houver doação de parte do alinhamento do lote para alargar o passeio público, não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo máximo da área doada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO VI
DOS RECURSO AUFERIDOS COM A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE
CONSTRUIR**

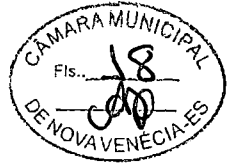
Art. 22. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados e administrados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir devem ser recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para serem repassados ou utilizados para o atendimento das finalidades abaixo relacionadas:

- a) regularização fundiária;
- b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) constituição de reserva fundiária;
- d) ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Art. 23. Ficam estabelecidas as seguintes cotas mínimas para aplicação dos recursos e contrapartidas financeiras:

I – 50% (cinquenta por cento) no setor urbano em que a outorga for concedida, em ações de urbanização de vizinhança, tais como: construção e manutenção de praças, parques, praças esportivas, e demais espaços públicos, incluindo arborizações urbanas, equipamentos de uso



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

público como centros culturais, creches, escolas, postos de saúde, CRAS's e bibliotecas, melhoramento das calçadas e requalificações urbanas específicas, inclusive compra e indenizações de áreas, até o limite das demandas por esses serviços.

II – os 50% (cinquenta por cento) remanescentes podem ser redistribuídos em toda a cidade, com preferência para o bairro ou setor urbano da concessão da outorga, nas seguintes cotas:

a) mínimo de 20% (vinte por cento) em ações de preservação do Meio Ambiente, devendo ser priorizadas as Unidades de Conservação estabelecidas pelo Município;

b) mínimo de 5 % (cinco por cento) em obras de preservação do Patrimônio Cultural e, ações de animações urbanas em áreas tombadas;

c) mínimo de 20% (vinte por cento) em ações e obras de habitação popular e requalificação urbana em áreas de interesse social.

d) máximo de 55% (cinquenta por cento) nos demais investimentos definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Não serão computadas como contrapartidas ações decorrentes de obrigações legais, tais como alterações no sistema viário, melhoramentos nos passeios, e quaisquer outras ações realizadas no entorno imediato do imóvel e que beneficiem diretamente o mesmo.

Art. 24. Os recursos auferidos com a taxa da transferência do direito de construir serão transferidos ao Fundo de Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 25. A instalação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, específico para a aplicação dos recursos financeiros pressupõe que sejam elaborados programas de trabalho que atendam às finalidades detalhadas legalmente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º Esses programas ou planos de trabalho devem seguir obrigatoriamente os critérios de gestão que fundamentam a operação do Fundo e devem ser encaminhados, anualmente, à Câmara Municipal, simultaneamente à Lei de Orçamento Municipal.

§ 2º Enquanto os recursos obtidos com a aplicação da OODC não forem efetivamente utilizados, eles podem ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo.

Art. 26. O órgão municipal titular da gestão financeira do Fundo Municipal é o principal responsável pelo ordenamento de empenhos e pagamentos das despesas predefinidas.

Art. 27. A proposta orçamentária do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, elaborada pelo órgão gestor, deve ser submetida a análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 28. São critérios e pré-requisitos básicos para gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, de natureza financeira, que terá como fonte de receita os recursos obtidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir:

I – identificação de todos os recursos financeiros que constituirão as suas receitas, caso não tenha como fonte exclusiva os recursos da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II – orientações para a elaboração e a execução de programas de trabalho anuais, a serem submetidos à Câmara Legislativa junto com a Lei de Orçamento Municipal, de acordo com as finalidades pré-estabelecidas;

III – autorização para que o Município abra uma conta especial para depósito das suas receitas e faça sua manutenção em agência de estabelecimento oficial de crédito;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

- IV** – autorização para que os recursos financeiros possam ser aplicados em operações financeiras enquanto não forem, efetivamente, utilizados, com objetivo de aumentar ou atualizar suas próprias receitas;
- V** – divulgação da movimentação financeira realizada, com atualizações periódicas sobre a origem dos depósitos e a destinação das aplicações, prevendo os meios a serem disponibilizados para essa divulgação;
- VI** – designação nominal do órgão municipal que será responsável por sua gestão;
- VII** – definição das atribuições do órgão gestor responsável por disponibilizar os recursos humanos e materiais necessários ao funcionamento do próprio Fundo, garantindo a mobilização de uma base técnica e operacional suficiente para a execução das operações financeiras a serem realizadas;
- VIII** – introdução de mecanismos de controle social e monitoramento com participação do poder público e da sociedade, tanto para pactuar prioridades de investimentos, como para garantir a realização das ações como previsto;
- IX** – definição do papel do Conselho Municipal na gestão do Fundo e sua competência;
- X** – especificação do prazo de vigência do Fundo, que deverá ser indeterminado, mas esta definição deve constar na lei de sua criação.

**CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 29. Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano através de decisão motivada e considerando os princípios adotadas pelo Plano Diretor Municipal de Nova Venécia e pela presente lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 30. O Termo de Compromisso relativo às contrapartidas de outorga onerosa previstos nesta Lei, terá o prazo de execução sempre inferior a 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 31. Fica o Poder Executivo autorizado a receber imóvel de interesse da Prefeitura em pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, devendo ser avaliado de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município.

Art. 32. A expedição do direito de habitar (habite-se) e do alvará de licença para funcionamento, estará condicionada ao pagamento do valor correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir ou aceite, por parte dos órgãos competentes, da indicação das benfeitorias oferecidas como contrapartida financeira.

Art. 33. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE – SE, CUMPRA – SE.

GABINETE DO PREFEITO DE NOVA VENÉCIA – ES, 06 DE JUNHO DE 2023.

**ANDRÉ WILER SILVA FAGUNDES
PREFEITO**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente;

Senhores Vereadores;

Temos a honra de submeter à elevada consideração desse Colendo Poder Legislativo o presente projeto de lei que regulamenta o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 e na Lei Municipal nº 3.487 de 28 de novembro de 2018, no âmbito do Município de Nova Venécia-ES.

Inicialmente, cumpre-nos destacar que a Outorga Onerosa do Direito de Construir tem sua origem em discussões realizadas em 1971, no continente europeu, dada a necessidade em dissociar o direito de edificar do direito de propriedade. No Brasil, os debates sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir surgiram no ano de 1975, onde se concluiu que o direito de edificar acima de um coeficiente só seria permitido mediante pagamento de uma remuneração ao Poder Público, e que seria permitida a transferência do direito de construir.

No final do ano de 1976, em debate teórico e conceitual, originou-se a Carta de Embu, que estabelecia que o criador de solo deveria oferecer a coletividade às compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação de solo adicional, sendo que através de lei municipal o Poder Público estabeleceria um coeficiente único de edificação, sendo que o que excedesse a esse coeficiente seria considerado solo criado.

O instituto entrou definitivamente no ordenamento jurídico brasileiro, com o advento da Lei Federal 10.257/2001, Estatuto da Cidade, na Seção IX, do Capítulo II, artigos 28 ao 31. No município de Nova Venécia, a previsão se deu na Lei Municipal nº 3.487 de 28 de novembro de 2018 – revisão do plano diretor municipal, contudo, havia a necessidade de sua regulamentação específica, daí a importância da presente propositura.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, também conhecida como “solo criado”, refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

O município poderá usar o instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir como instrumento de financiamento e de planejamento e gestão do território urbano. É uma ferramenta que o município pode implementar para a concretização da política de desenvolvimento urbano, concatenado com o preceito estabelecido no art. 182 da Constituição Federal, onde está prescrito que a propriedade deverá cumprir uma função social.

Feitas essas ponderações e, ciente de que o Projeto de Lei ora apresentado está em consonância com a legislação em vigor, estamos convictos de que Vossas Excelências saberão reconhecer a sua relevância, requeremos o apoio dos nobres Vereadores para aprovação da presente propositura.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar aos Nobres Edis, os nossos sinceros protestos de elevado apreço.

É a justificativa.

GABINETE DO PREFEITO DE NOVA VENÉCIA – ES, 06 DE JUNHO DE 2023.


**ANDRÉ WILER SILVA FAGUNDES
PREFEITO**