



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

## **PROJETO DE LEI Nº 573/13**

**DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Autor: Poder Executivo**

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:**

**Art. 1º.** Esta Lei dispõe sobre a concessão da outorga onerosa, conforme a Lei Municipal Nº. 4.707/2008 (Plano Diretor) e dá outras providências.

**Art. 2º.** O instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), previsto no Plano Diretor Municipal, poderá ser aplicado em todas as zonas, exceto na ZM1, ZUE, ZIAP-2 e ZIAP-3, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Máximo), de acordo com o Anexo III, da Lei Municipal Nº. 4.872/2009 (Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano).

**Art. 3º.** A outorga onerosa do direito de construir em Pouso Alegre rege-se por esta Lei, pela Lei Municipal Nº. 4.707/2008 (Plano Diretor), pela Lei Municipal Nº. 4.872 (Uso e Ocupação do Solo), obedecendo ao que dispõe a Lei Nacional Nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

### **CAPÍTULO II**

#### **DA CONCESSÃO E COBRANÇA DA OUTORGA ONEROSA**

**Art. 4º.** A outorga onerosa do direito de construir constitui-se em cobrança, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo contribuinte beneficiário da construção.

**Art. 5º.** Para cobrança da contrapartida representada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, a fórmula adotada será a seguinte, ficando modificada a fórmula prevista no art. 39, da Lei Municipal n. 4.872 (Uso e Ocupação do Solo):



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

***[Área Excedente Pretendida (m<sup>2</sup> ÷ CA Básico) X (Valor do terreno)] = Valor a ser cobrado pela OODC (R\$)], onde: Valor do terreno (R\$)÷m<sup>2</sup>***

**Art. 6º.** Considera-se Área Excedente Pretendida a diferença entre a área total construída permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico) da zona em que se localiza um determinado terreno e a área total que se pretende construir em um determinado empreendimento nesse mesmo terreno.

**Art. 7º.** 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 virtual a ser acrescentada ao terreno real, pela qual será cobrada a contrapartida da OODC.

**Art. 8º.** O valor do terreno a ser utilizado na fórmula deverá ser calculado por meio da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

**Art. 9º.** A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para novas construções acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico) previsto na Lei Municipal Nº.4.872/2009 (Uso e Ocupação do Solo), atendidas as disposições desta Lei.

**Art. 10.** Para efeitos desta Lei, Coeficiente de Aproveitamento (CA) corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área total admitida para a construção (redação conforme Inciso II, Artigo 23 da Lei Nº. 4.872/2009 – Uso e Ocupação do Solo).

### **CAPÍTULO III**

#### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA NOVAS CONSTRUÇÕES**

**Art. 11.** A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando as taxas de ocupação, os recuos, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidas na legislação urbanística vigente.

**Art. 12.** O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Máximo) em vigor, conforme definição por zona, prevista no Anexo III, da Lei Municipal Nº. 4.872/2009.

**Art. 13.** A outorga onerosa poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam as exigências da legislação urbanística, notadamente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

I - respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;

II - compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

**Art. 14.** A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deverá, periodicamente, monitorar os bairros nos quais estão localizados os imóveis objetos de licenciamento obtido através de outorga onerosa do direito de construir, bem como o território de influência, desses imóveis, em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível e das diretrizes da política de desenvolvimento urbano.

§ 1º. O monitoramento será realizado pelo Comitê Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a ser criado por lei.

§ 2º. Ficará sujeito à análise e parecer deste Comitê o licenciamento de novas unidades residenciais ou não residenciais através de outorga onerosa do direito de construir quando o relatório demonstrar que em um mesmo bairro o número de unidades licenciadas mediante outorga, atingir o percentual de 10% da área total de lotes, bem como outros usos que gerem incomodidade devido ao seu porte, em especial se os mesmos constituírem-se em pólos geradores de tráfego.

§ 3º. Quando o relatório demonstrar saturação de um território, este será excluído do direito de concessão de outorga onerosa do direito de construir, por ato do Poder Executivo.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

**Art. 15.** Para a finalidade de aplicação da presente lei fica criado o Alvará de Aprovação e o Alvará de Execução de Edificação.

**Art. 16.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerida, com o pedido de Alvará de Aprovação à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e deverá ser recolhido o valor correspondente antes da expedição do Alvará de Execução da Edificação.

**Art. 17.** Após o Alvará de aprovação o proprietário só poderá dar início à obra se obtiver o Alvará de Execução, mediante pedido em procedimento administrativo, nos termos da legislação pertinente, obrigatoriamente acompanhado do comprovante do pagamento integral da contrapartida financeira.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 18.** O Alvará de Aprovação garante ao proprietário o direito de outorga, mas não autoriza o início da execução da obra.

**§ 1º.** O Alvará de Aprovação terá validade, improrrogável, de 6 (seis) meses da data de expedição, sob pena de caducidade.

**§ 2º.** A caducidade do Alvará de Aprovação não confere ao proprietário a restituição de nenhum valor pago até então.

**Art. 19.** A expedição do Alvará de Execução de Edificação ficará condicionada ao pagamento contrapartida da financeira, que deverá ser efetuada de uma só vez, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da publicação da notificação, ou em até cinco parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

**Parágrafo único.** O pagamento parcelado da Outorga Onerosa dependerá de formalização de Termo de Compromisso, cujo modelo será estabelecido em Decreto pelo Chefe do Poder Executivo.

**Art. 20.** A expedição do Alvará de Execução de Edificação com solicitação de Outorga onerosa do Direito de Construir será imediatamente indeferido em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

**§ 1º.** Expedido o Alvará de Execução de Edificação o interessado terá o prazo de 1 (um) ano para iniciar a construção.

**§ 2º.** Considera-se iniciada a construção que tiver as obras e serviços da fundação concluídos de acordo com o Projeto Executivo.

**§ 3º.** Fica a Municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada.

## **CAPÍTULO V**

### **DO PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA**

**Art. 21.** Autuado o processo administrativo solicitando Outorga Onerosa do Direito de Construir, este será analisado em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, enviará o Processo Administrativo à Secretaria de Finanças, com o valor a ser recolhido para a expedição de guia para pagamento.

**Art. 22.** A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional utilizando a fórmula expressa nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. Em caso de pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na planta genérica de valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel.

§ 2º. Após a quitação do valor da contrapartida financeira, relativa à Outorga Onerosa, o processo será remetido à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano para a emissão do Alvará de Execução de Edificação.

§ 3º. Deverão ser juntadas ao processo administrativo as vias do projeto arquitetônico aprovado.

## CAPÍTULO VI

### DOS DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO DE CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONTRUIR

**Art. 23.** A solicitação de Alvará de Aprovação de Edificação dar-se-á através de processo administrativo, iniciado junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, instruído com os documentos definidos através de Portaria do Executivo.

**Art.24.** A solicitação de Alvará de Execução dar-se-á através da apresentação de Requerimento Próprio, acompanhado do respectivo Alvará de Aprovação e da Guia de Recolhimento da OODC devidamente quitada.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 25.** São isentos do pagamento da outorga onerosa do direito de construir os seguintes casos:

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 encontra a edificação;

II - empreendimento habitacional de interesse social independentemente de sua área construída.





PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

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

**Art. 26.** O estoque de outorga onerosa do direito de construir será publicado, anualmente, no Jornal “O Município” pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

**Art. 27.** As solicitações dos Alvarás previstos nesta Lei não exclui a quitação dos valores previstos nos Código Tributário Municipal, em especial, o exame e verificação de projeto para edificação, os valores incidentes para emissão do Alvará de Construção e/ou Alvará de Execução de Obras e/ou serviços necessários à conclusão da edificação, e/ou alvará para ocupação de edificação concluída.

**Art. 28.** Os licenciamentos de que cuida esta lei não implicam no reconhecimento pela Prefeitura no direito de propriedade do imóvel.

**Art. 29.** Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir serão destinados, 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano.

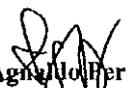
**Art. 30.** O Executivo Municipal terá até 30 (trinta dias) a partir da data de publicação da presente Lei para instituir o Comitê Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de que trata o Artigo 14 da presente Lei.

**Parágrafo único.** Uma vez instituído, o Comitê Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deverá publicar em até 90 (noventa) dias o “Estoque de Outorga Onerosa” a que se refere o Artigo 25 da presente Lei.

**Art. 31.** Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, o § 2º, do art. 91, da Lei Municipal Nº. 4.707/2008 (Plano Diretor); e os art. 38, 39 e 40 da Lei Municipal Nº 4.872/2009 (Uso e Ocupação do Solo)

**Art. 32** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 03 DE DEZEMBRO DE 2013.**

  
Agnello Perugini  
PREFEITO MUNICIPAL

  
Márcio José Faria  
CHEFE DE GABINETE



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

### JUSTIFICATIVA

Senhora Presidenta,

Ref.: Projeto de Lei n. 553/2013

O Presente Projeto de Lei trata da outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

A outorga onerosa é um instituto jurídico que vem sendo debatido no Brasil desde a década de 70. É também chamada de solo criado. É toda área edificável além do coeficiente único de aproveitamento do lote, legalmente fixado, sendo sempre um acréscimo ao direito de construir além do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido; acima desse coeficiente, o proprietário não terá o direito originário de construir, poderá adquiri-lo do Município, nas condições gerais que a lei dispuser.

Embora em muitos Municípios o instituto já era aplicado (São Paulo, Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre e outras), somente após a edição da Lei Federal n. 10257/2001 (Estatuto da Cidade), que o instituto passou a fazer parte do nosso ordenamento jurídico.

O Estatuto da Cidade tratou da matéria nos artigos 28, 29, 30 e 31. Nosso Plano Diretor aprovado pela Lei Municipal n. 4.707, tratou da matéria nos art. 91, que dispõe:

*“O direito de construir e o de alteração de uso poderão ser aplicados tendo como objetivo o controle do adensamento nas áreas urbanas do município, em especial na ZMC, considerando tanto a necessidade de contenção como as possibilidades de ampliação, mediante análise da dinâmica urbana e sua evolução, considerando as diretrizes do planejamento municipal, e de acordo com contrapartida a ser prestada pelo beneficiário”.*

No Estatuto da cidade ficou definido no art. 28, § 1º, o que é coeficiente de aproveitamento. “Art. 28. § 1º. “Para efeito desta lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e do terreno.”

O Coeficiente de Aproveitamento Básico é um índice que indica o quanto pode ser construído no lote sem que a edificação implique numa sobrecarga de infraestrutura para o Poder Público. Tipicamente, esse coeficiente é igual a 1, o que significa que o proprietário pode edificar uma área igual à área do lote que possui. Caso o proprietário deseje edificar uma área maior que a estabelecida pelo coeficiente básico, ele



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

deve dar ao Poder Público uma contrapartida financeira, ou seja, ele deve “comprar” do município o direito de construir uma área maior, esta é a outorga onerosa.

Visando regulamentar a outorga onerosa em Pouso Alegre, foi elaborado o presente Projeto de Lei, em consonância com o disposto no Plano Diretor (Lei n. 4.707) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei n. 4.872).

Nas disposições preliminares foi obedecido o que dispõe o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, limitando as zonas onde será aplicado o instituto de outorga onerosa, ou seja, foram excluídas a ZM1, ZUE, ZIAP-1 e ZIAP-3.

No Capítulo II ficou prevista a fórmula para a cobrança da outorga onerosa.

Para a concessão da outorga, dentre outros requisitos, serão observados os aspectos de condições salubridade, higiene e estabilidade das edificações.

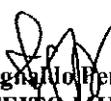
Com o objetivo de controlar o adensamento em determinada região, evitando assim a sobrecarga da infraestrutura, será criada uma Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir, para monitorar os bairros nos quais estão localizados os imóveis objeto de licenciamento obtido através de outorga onerosa.

Foram criados os alvarás de aprovação e de execução da edificação, para o caso de construção com a outorga onerosa. Desta forma, poderá o interessado requerer a aprovação do projeto, sem direito a iniciar a construção, ficando condicionada a execução da edificação ao pagamento da outorga onerosa. Os alvarás terão validade de um ano.

Ficaram, também, previstos no projeto de Lei os documentos necessários para o requerimento da outorga onerosa. Foi observada a questão dos casos de isenções quanto à outorga onerosa, pois, no Estatuto da Cidade, consta que na Lei que instituir a outorga onerosa, deverá prevê os casos de isenções.

Os recursos oriundos da arrecadação em decorrência da concessão da outorga onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano, ficando revogado § 2º, do art. 91, da Lei n. 4.707/2008 (Plano Diretor).

Contando com o apoio desse operoso legislativo, espero seja o presente projeto de lei votado favoravelmente.

  
Agostinho Perugini  
PREFEITO MUNICIPAL

