



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Maratáizes/ES, 23 de junho de 2025.

MENSAGEM Nº 17/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente

Excelentíssimos Senhores Vereadores

Encaminho para apreciação de Vossas Excelências a presente mensagem com o fito de propor e justificar aos representantes dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar em anexo que “DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNÍCIPIO DE MARATAÍZES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O presente projeto de Lei Complementar apresenta uma política municipal de planejamento projetada para à nova realidade local, se fundamentando em princípios contemporâneos do planejamento urbano, como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) (Agenda 2030), a Nova Agenda Urbana (NAU), os indicadores para o Desenvolvimento Sustentável de Comunidades (ABNT NBR ISO 37120), para Cidades Inteligentes (ABNT NBR ISO 37122) e para Cidades Resilientes (ABNT NBR ISO 37123).

Objetivou-se durante a Revisão promover o desenvolvimento urbano, garantindo o direito à cidade sustentável e acessível, a participação popular no processo de planejamento e gestão da cidade e implementação dos instrumentos legais do planejamento urbano.

Desta forma, restando demonstrada a relevância da proposição, segue para que seja apreciada, discutida e aprovada, pelos Ilustres Vereadores.

ANTÔNIO BITENCOURT

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º

DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE MARATAÍZES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES, estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a câmara municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a regulamentação e aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme a Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e o disposto na Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 2º - Entende-se por Outorga Onerosa do Direito de Construir a autorização concedida ao proprietário de imóvel, mediante contrapartida financeira ao Poder Público Municipal, para edificar além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona de uso e ocupação do solo onde o lote está localizado.

Parágrafo único. Essa autorização caracteriza o potencial construtivo adicional, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

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

- I - Beneficiário: empreendedor interessado em adquirir potencial construtivo adicional por meio da outorga onerosa;
- II - Contrapartida financeira: valor em moeda corrente nacional pago pelo beneficiário para aquisição do potencial construtivo adicional;
- III - Índice que, ao ser multiplicado pela área do lote, determina o potencial construtivo do imóvel, subdividido em Coeficiente de Aproveitamento Básico e Coeficiente de Aproveitamento Máximo:
 - a) O Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico): número que estabelece a área de construção permitida para o lote de forma não onerosa, sendo isento da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- b) O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Máximo): número que estabelece a área máxima de construção permitida para o lote, atingida de forma onerosa mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, atendendo o disposto na legislação;
- IV - Lote: parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público e descrita por documento legal;
- V - Potencial Construtivo Adicional: acréscimo ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, permitido até o limite definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona de uso e ocupação do solo onde se localiza o lote, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 4º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir é possível para Zonas nas quais é estabelecido o Coeficiente de Aproveitamento Máximo na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Maratáizes.

Art. 5º - A proposta do interessado na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deve atender os seguintes requisitos:

- I - O terreno deve estar localizado em área onde a aplicação da outorga onerosa esteja definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - A área de construção adicional a ser requerida pelo interessado não deve ser superior ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido em Lei;
- III - Deve haver pagamento da contrapartida, nos termos desta Lei.

Art. 6º - O interessado em obter potencial construtivo adicional, mediante outorga onerosa, deverá protocolar o requerimento com a solicitação referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, no Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de Maratáizes ou por meio do Processo Eletrônico da Prefeitura Municipal de Maratáizes, com o direcionamento para a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Informações básicas sobre o empreendimento:
 - a) Finalidade do uso do empreendimento;
 - b) Localização do empreendimento, com a respectiva planta de situação;
 - c) Plantas baixas do projeto arquitetônico;
 - d) Quadro de áreas do projeto arquitetônico, em m² (metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- II - Cálculo do potencial a ser adquirido, em m² (metros quadrados);
- III - Cópia atualizada, com até 60 (sessenta) dias, da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV - Certidões negativas de débitos tributários do imóvel;
- V - Certidão de avaliação do imóvel;
- VI - Cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 7º - A expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento que apresentar proposta de Outorga Onerosa do Direito de Construir fica condicionada à expedição de Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA) pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

§1º O CAPCA deverá ser emitido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo em até 30 (trinta) dias contados do pagamento à vista da contrapartida financeira.

§2º O CAPCA deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- I - Identificação do empreendedor;
- II - Endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o potencial construtivo adicional;
- III - Valor total da contrapartida financeira e as respectivas condições de pagamento;
- IV - Eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;
- V - Potencial adicional construtivo, em metros quadrados;
- VI - Assinatura do Secretário Municipal competente.

§3º A aprovação dos projetos arquitetônicos da construção ou ampliação fica condicionada à apresentação do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional.

§4º No caso de início das obras antes do pagamento da contrapartida financeira, o Alvará de Construção será cassado, com base nas disposições do Código de Obras e nas providências relativas ao pedido do respectivo Alvará de Construção.

Art. 8º - A contrapartida financeira será calculada pela seguinte fórmula:

$$CF = (AE \times VT \times Fp) \times Fs$$

Onde:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CF: valor da contrapartida financeira em R\$ (reais);

AE: área excedente a ser utilizada em m² (metros quadrados);

VT: valor venal do terreno dividido pela área do terreno;

Fp: fator de planejamento;

Fs: fator de sustentabilidade, calculado através da fórmula especificada no §3º deste artigo.

§1º Para fins de aplicação da fórmula acima, o valor venal será estabelecido na Planta Genérica de Valores do Município.

§2º O fator de planejamento de que trata a fórmula da contrapartida financeira é vinculado ao coeficiente de aproveitamento adicionado (CAA) e deverá considerar as seguintes faixas de cobrança:

- I - Quando o CAA for de até 0,5, o Fp será 0,30;
- II - Quando o CAA for superior a 0,5 até 1,0, o Fp será 0,35;
- III - Quando o CAA for superior a 1,0 até 1,5, o Fp será 0,40;
- IV - Quando o CAA for superior a 1,5 até 2,1 o Fp será 0,45.

§3º O fator de sustentabilidade de que trata a fórmula da contrapartida financeira é vinculada à adoção de tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis nos empreendimentos e edificações que são objeto da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e é calculado pela seguinte fórmula:

$$Fs = 1 - Is$$

Onde:

Fs: fator de sustentabilidade;

Is: somatório das parcelas de incentivo de acordo com as soluções sustentáveis adotadas, limitada a 0,35.

§4º O somatório das parcelas de incentivo (Is) utilizado na fórmula do fator de sustentabilidade apresentado no §3º deste artigo é dada pela soma das estratégias sustentáveis utilizadas nas edificações, sendo adotados os seguintes valores para as parcelas de incentivo:

- I - Aquecimento solar: 0,02;
- II - Geração de energia renovável no imóvel: 0,04;
- III - Acréscimo de 10% de área verde no terreno, além da área permeável legal obrigatória: 0,02;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- IV - Teto verde com no mínimo 30% da área de cobertura das edificações: 0,01;
- V - Parede/muro/fachada verde com área mínima equivalente a 20% da área do terreno: 0,01;
- VI - Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para a coletividade com área equivalente a 5% da área do terreno: 0,05
- VII - Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para a coletividade com área equivalente a 10% da área do terreno: 0,10;
- VIII - Reuso de águas pluviais: 0,04;
- IX - Instalação de equipamentos necessários para compostagem ou biodigestão de resíduos orgânicos, com no mínimo de atendimento de 50% da população do residencial multifamiliar: 0,05;
- X - Instalação de paraciclos no empreendimento com destinação ao uso público, com no mínimo 05 unidades: 0,02;
- XI - Nenhuma estratégia adotada: 0,00.

§5º Serão isentos e dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir a União, o Estado e o Município, bem como suas respectivas autarquias e fundações.

§6º O disposto no §3º deste Artigo não se estende a entes privados quando houver qualquer tipo de parceria ou operação consorciada entre o poder público e a iniciativa privada.

§7º A análise do cálculo do potencial construtivo adicional e da respectiva contrapartida financeira será realizada pelo Grupo Técnico Permanente.

Art. 9º - Após pagamento da contrapartida, nos termos do Art. 8º - desta Lei, não haverá devolução, ficando, porém, assegurada a emissão do respectivo Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional ao outorgado.

Art. 10 - A aquisição de potencial construtivo adicional por outorga onerosa respeitará os demais parâmetros de ocupação do solo urbano definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 11 - O Município poderá receber, como pagamento de potencial adicional construtivo, a execução de infraestrutura urbana, assim como a execução de obras de reforma ou construção de equipamentos comunitários, praças e áreas de lazer ou habitações de interesse social, conforme regulamentado por ato do Executivo Municipal.

§1º Para viabilizar a opção referida no *caput*, deverá haver equiparação entre o valor da outorga onerosa e o custo dos equipamentos comunitários



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

urbanos a serem implantados, visando assegurar o equilíbrio financeiro da operação.

§2º O valor da execução de equipamentos comunitários urbanos tratados no *caput* será calculado pelo Poder Executivo Municipal, observando-se a composição dos preços através de consultas às tabelas no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) atualizadas, referidas ao Estado do Espírito Santo ou outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 12 - Os recursos auferidos com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial e deverão ser aplicados nas finalidades previstas no Artigo 31 da Lei Federal n.º 10. 257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a saber:

- 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 das áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - Execução de reurbanização de ruas.

Art. 13 - Fica criada a Taxa de Análise de proposta de Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser repassada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, no valor de 03 (três) unidades do Valor de Referência Fiscal do Município de Maratáizes (VRFM), constituindo como fato gerador a prestação de serviço de análise e emissão de parecer relativo à proposta, sem prejuízo dos valores correspondentes a outros procedimentos.

Parágrafo único. A Taxa de Análise deve ser paga antecipadamente à prática de qualquer ato ou atividade sujeita à sua incidência.

Art. 14 - A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Grupo Técnico Permanente, caso se verifique adensamento excessivo, possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 15 - Os impactos na infraestrutura urbana e no meio ambiente decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo Municipal, que deverá tornar público relatórios desse monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Art. 16 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Maratáizes, Espírito Santo, de de 2025.

Antônio Bitencourt
Prefeito Municipal