



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
"Deus seja louvado"

Vila Velha, ES, 14 de outubro de 2022.

MENSAGEM DE LEI Nº 065/2022

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminhamos para a apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei que "Estabelece a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir no município de Vila Velha e dá outras providências".

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, completou dez anos em 2011. Neste período, os municípios brasileiros com mais de vinte mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas, envolvidos em impactos de grandes empreendimentos de infraestrutura e inseridos em regiões de interesse turístico, tiveram que elaborar seus Planos Diretores seguindo os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade.

O Estatuto demonstrou a importância de o município promover a gestão de seu território para equilibrar a oferta de terra urbanizada e bem localizada para todos os segmentos sociais. Neste quadro, é oportuno que as prefeituras tirem partido de seu poder de regulação do uso do solo e intervenham na dinâmica imobiliária, proporcionando uma urbanização mais justa. Para tanto, o município pode lançar mão de instrumentos do Estatuto da Cidade, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que permite a regulação do direito de construir, conforme diretrizes de planejamento urbano, bem como a redistribuição à coletividade da valorização imobiliária gerada a partir da concessão desses direitos.

A utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC pelos municípios tem motivações de ordem política, econômica, social e urbanística. Embora o instrumento da outorga não tenha sido amplamente utilizado pelos municípios, pode-se dizer que parte da motivação política se dá em função da busca por maior equidade nas ações de desenvolvimento urbano, através da realização de uma distribuição mais justa dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, diretriz maior ligada à aplicação da OODC.

Uma segunda motivação relacionada à utilização da OODC, de natureza econômica, está vinculada à necessidade atual de buscar meios para ampliar as fontes de recursos municipais para o financiamento do desenvolvimento urbano. Outra importante motivação para a aplicação da OODC, de ordem social, é a de colaborar para a efetivação de melhores condições de acesso à terra urbanizada por todos os cidadãos, por meio da aplicação dos recursos auferidos. Por fim, a implementação da OODC é capaz de proporcionar mais autonomia e liberdade às decisões e ações urbanísticas, uma vez que sua utilização envolve critérios de compensação dos efeitos econômicos dessas decisões e ações.

A Lei Complementar nº 065/2018 (PDM) em seu Capítulo IX, Seção VII, artigos 286 até 289 institui a outorga onerosa do direito de construir, e em seu artigo 287, determina que a mesma deverá ser regulamentada por lei específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

A Outorga Onerosa possibilita que os proprietários de terrenos façam a aquisição onerosa de coeficiente de aproveitamento, podendo chegar até o coeficiente máximo determinado nos índices urbanísticos de cada zona do PDM.

A importância desta regulamentação se dá não somente pela viabilização de mais empreendimentos no município de Vila Velha, mas também pela possibilidade de maior aporte de recursos no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para a melhoria da infraestrutura urbana e de mobilidade do município.

Diante do exposto, certo da importância do Projeto de Lei em comento, solicitamos apreciação por essa H. Casa de Leis e posterior aprovação, ***em regime de urgência***, e na oportunidade reiteramos os protestos de admiração e apreço, aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Atenciosamente,

ARNALDO BORGIO FILHO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
"Deus seja louvado"

PROJETO DE LEI Nº 065/2022

Estabelece a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir no município de Vila Velha e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE VILA VELHA**, Estado do Espírito Santo: Faço saber que o Povo, por intermédio de seus representantes, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Outorga Onerosa do direito de construir é a concessão pelo Poder Público de potencial construtivo adicional, mediante o recolhimento de contrapartida financeira, para todos os empreendimentos que se utilizem de coeficiente de aproveitamento além do básico, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a zona.

Parágrafo único. O recolhimento da contrapartida a título de outorga onerosa não isenta o empreendedor do atendimento de todas as demais exigências urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 2º A Outorga Onerosa, como instrumento indutor do crescimento equilibrado da cidade, tem por objetivos:

I - recuperar parte do investimento público para utilização em ações ou projetos de desenvolvimento urbano, em especial nas áreas com carência de infraestrutura, e em políticas especiais como preservação do patrimônio, qualificação urbana, mobilidade urbana e acessibilidade;

II - equilibrar a velocidade e a intensidade de ocupação das áreas do município em acordo com a capacidade de infraestrutura instalada e projetada.

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

Art. 3º As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, especialmente nas ZOP, ZEIE, ZEIS, Núcleos e Zonas de Desenvolvimento, conforme fórmula $OODC = AT \times CAG \times ZV \times 0,8 \times FA$, onde:

I - OODC = Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - AT = Área do Terreno;

III - CAG = Coeficiente de Aproveitamento Ganho, limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para o zoneamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
"Deus seja louvado"

IV - ZV = Valor do metro quadrado do terreno conforme Zona de Valor Municipal; e

V - FA = Fatores Agregados.

§ 1º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Ocupação Prioritária:

I - Edificações Residenciais: 0,9 (zero vírgula nove);

II - Edificações de Uso Misto: 0,9 (zero vírgula nove);

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis); e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35 (um vírgula trinta e cinco).

§ 2º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Especial Interesse Empresarial:

I - Edificações Residenciais: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);

II - Edificações de Uso Misto: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 1,35 (um vírgula trinta e cinco); e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 0,6 (zero vírgula seis).

§ 3º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Especial Interesse Social:

I - Edificações Residenciais voltadas ao Programa Vila Velha Minha Casa: 0,0 (zero);

II - Edificações Residenciais: 0,6 (zero vírgula seis);

III - Edificações de Uso Misto: 0,6 (zero vírgula seis);

IV - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);

V - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis); e

VI - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35 (um vírgula trinta e cinco).

§ 4º Consideram-se fatores agregados para os Núcleos e/ou Zonas de Desenvolvimento D, E, F, G e I:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
"Deus seja louvado"

I - Edificações Residenciais: 0,9 (zero vírgula nove);
II - Edificações de Uso Misto: 0,9 (zero vírgula nove);

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis); e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35 (um vírgula trinta e cinco).

§ 5º Consideram-se fatores agregados para o Núcleos e/ou Zona de Desenvolvimento J :

I - Edificações Residenciais: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);

II - Edificações de Uso Misto: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 1,35 (um vírgula trinta e cinco); e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 0,6 (zero vírgula seis).

§ 6º O pagamento da Contrapartida Financeira preconizada por este artigo poderá ser parcelado da seguinte forma:

I - 25% (vinte e cinco por cento) tão logo autorizada pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC, sendo este pagamento condicionante para análise do projeto;

II - 25% (vinte e cinco por cento) como condicionante para emissão da primeira licença de obra;

III - 25% (vinte e cinco por cento) durante o primeiro ano de obra, com pagamento previsto pelo empreendedor; e

IV - 25% (vinte e cinco por cento) durante o segundo ano de obra ou na solicitação da certidão de conclusão de obra, se esta ocorrer em prazo inferior, com pagamento previsto pelo empreendedor.

Art. 4º Poderá ser concedida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira, de acordo com a aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CMC, no caso de produção de Habitação de Interesse Social, hospitais e instituições de ensino.

Parágrafo único. A concessão estabelecida para produção de Habitação de Interesse Social não exclui a obrigatoriedade do cumprimento das demais obrigações dispostas nesta Lei e leis complementares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
"Deus seja louvado"

Art. 5º Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao 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 no atendimento das finalidades abaixo relacionadas, conforme prioridade de ações do Poder Executivo Municipal:

- 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.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Vila Velha, ES, 14 de outubro de 2022.

ARNALDO BORGIO FILHO
Prefeito Municipal