



LEI Nº 4231, de 08 de abril de 2025.

Dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) no Município de Itabirito/MG e dá outras providências.

O Povo do Município de Itabirito, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei tem como objetivo regulamentar a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), prevista na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), conforme autorizado pelo Art. 41 e § 3º do Art. 42 da Lei Municipal nº 3.323/2019 (Plano Diretor do Município de Itabirito), e demais disposições aplicáveis, visando o ordenamento e desenvolvimento sustentável da cidade, em consonância com as diretrizes estabelecidas no referido plano.

Art. 2º - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) é um instrumento urbanístico que tem como objetivo viabilizar a mudança do uso do solo em áreas específicas da zona urbana, mediante a contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º - A aplicação deste instrumento de outorga será restrita aos usos econômicos e institucionais previstos Anexo III da Lei Municipal nº 3.323/2019: "Quadro 2 – Parâmetros de Conformidade do Uso do Solo Urbano", com base nos usos admitidos/admitidos sob condições e não admitidos, e de acordo com as disposições referentes ao porte da edificação, estabelecidas no referido quadro, sendo vedada sua utilização para outros tipos de uso.

§ 2º - Os aspectos referentes ao uso do solo dizem respeito à destinação da edificação.

- I. Usos Admitidos (A): corresponde aos usos permitidos em cada Zona, sem restrições;
- II. Usos Admitidos sob Condições (AC): corresponde aos usos que podem ser permitidos em cada Zona, apesar dos impactos provocados (a serem mitigados);
- III. Usos Não Admitidos (NA): corresponde aos usos não admitidos em cada Zona.

Art. 3º - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) somente poderá ser aplicada se atendidos todos os parâmetros urbanísticos previstos na legislação vigente do município, incluindo, mas não se limitando a Coeficiente de Aproveitamento (CA), Gabarito, Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP), não cabendo compensações urbanísticas.

Art. 4º - O beneficiário deverá apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Estatuto da Cidade e na Legislação Municipal, no qual serão detalhados os efeitos da alteração do uso do solo e as medidas propostas para mitigar os impactos decorrentes dessa mudança.



§ 1º - Além das exigências para o EIV dispostas no Estatuto da Cidade e na Legislação Municipal, deverá ser demonstrada a capacidade de infraestrutura instalada, em especial de redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento.

§ 2º - Na hipótese do § 1º deste artigo, quando não houver infraestrutura instalada, compete à Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação e Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável verificar, como condição para a concessão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), a existência de planejamento de instalação da infraestrutura recomendável.

Art. 5º - Não será admitida a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) para os seguintes zoneamentos: Zona de Proteção Ambiental (ZPA), Zona Proteção Ambiental Especial (ZPA Especial), Zona de Interesse Histórico (ZEIH), Zona de Interesse Histórico Entorno (ZEIH - Entorno), Zona de Interesse Urbano Ambiental (ZEIUA) e Zona de Interesse Urbanístico Cultural (ZEIUC), loteamentos Álvaro Maia I, II e Recanto das Colinas I e nos Distritos do Município.

Art. 6º - A aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) será formalizada por meio de requerimento prévio do beneficiário à Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação (Anexo Único), a qual será responsável pela análise e aprovação do pedido, juntamente com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável ou outros órgãos municipais, quando for o caso, em conformidade com a legislação vigente.

§ 1º - O requerimento (Anexo Único) deverá ser anexo ao protocolo de "Aprovação Inicial" do projeto que se pretende aprovar.

§ 2º - A contrapartida a ser exigida do empreendedor corresponderá à seguinte fórmula:

$$VC = \%UPFI \times AL \times Fr$$

Onde:

VC = Valor da Contrapartida

%UPFI = % da Unidade Padrão Fiscal de Itabirito, conforme Tabela de Valores

AL = Área Líquida

Fr = 0,1

§ 3º - O valor mínimo da Contrapartida deverá ser 50 vezes o valor da UPFI (Unidade Padrão Fiscal de Itabirito), valor que também será aplicado para o caso de obras não edificáveis.

§ 4º - A contrapartida deverá ser paga em pecúnia, devendo a destinação obedecer ao disposto no Art. 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§ 5º - O alvará de construção e demais documentações pertinentes à aprovação da obra, somente poderão ser retirados após assinatura do Termo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) e o pagamento da Outorga em única parcela ou, se parcelado em no máximo 10 vezes, após a assinatura do Termo de Outorga Onerosa de



Alteração de Uso do Solo (OOAU) e pagamento da 1ª (primeira) parcela, além das demais taxas de aprovação.

§ 6º - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso serão aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a VIII do Art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 ("Estatuto da Cidade"), conforme descrito a seguir:

- 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.

§ 7º - O Conselho Municipal de Política Urbana (COMPURB) será responsável pela fiscalização da aplicação dos recursos de contrapartida auferidos pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU).

§ 8º - As contrapartidas da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) não isentam o cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias apontadas nos instrumentos de gestão ambiental e urbanística exigidos pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

§ 9º - Não é permitida a aplicação de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para imóveis irregulares.

§ 10 - Ficam isentos de contrapartida de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) os imóveis de usos institucionais de responsabilidade do município.

Art. 7º - Esta lei entra **em vigor na data de sua publicação**, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 08 de abril de 2025.


Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO ÚNICO

REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

À Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação

Itabirito, ____ / ____ / ____

Eu, _____, portador do
CPF/CNPJ _____, residente/sediado à
_____, venho, por meio
deste, requerer a **Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU)** do imóvel
situado à _____, devidamente
registrado sob a matrícula nº _____, junto ao Cartório/Registro de
Imóveis.

1. Dados do Imóvel

- Lote: _____; Quadra: _____
- Endereço (Rua, Bairro, Cidade, Estado): _____

- Inscrição imobiliária: _____
- Área total do imóvel (m²): _____
- Proprietário registrado: _____

2. Uso Atual Não Admitido e Uso Proposto

- Uso atual não admitido: _____
- Justificativa para a alteração de uso: [Explicação detalhada sobre a necessidade e os benefícios da alteração].



3. Documentação Anexa

- Cópia do RG e CPF do requerente (e CNPJ e contrato social, se pessoa jurídica);
- Cópia do comprovante de propriedade do imóvel (Certidão de Inteiro Teor);
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Projeto Arquitetônico com carimbo padrão PMI;
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Arquivo digital do projeto para o e-mail: projetos.urbanismo@pmi.mg.gov.br (indicar, no assunto do e-mail: "(nome do requerente) - aprovação inicial" e anexar comprovante de envio impresso);
- RRT/ART quitada e assinada;
- Informação Básica.

4. Declaração

Declaro estar ciente das **normas municipais** que regulamentam a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), bem como do **valor da contrapartida financeira a ser prestada ao Município** e comprometo-me a atender todas as exigências técnicas e legais aplicáveis ao caso.

Sendo o que se apresenta, aguardo deferimento.

Atenciosamente,

NOME DO REQUERENTE
CPF XXX.XXX.XXX-XX