

## PROJETO DE LEI Nº 45, de 24 de fevereiro de 2025.

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

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, 24 de fevereiro de 2025.



Elio 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 Vizinhaça (EIV);
- Arquivo digital do projeto para o e-mail: [projetos.urbanismo@pmi.mg.gov.br](mailto: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

### ATA DA TRIGÉSIMA PRIMEIRAREUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMPURB

No dia 24 de fevereiro de 2025, às 09:00 horas, os integrantes do Conselho Municipal de Política Urbana reuniram-se de forma online, via Microsoft Teams, para a realização da 31ª Reunião Extraordinária daquele órgão. A reunião teve início às 09:26 e estiveram presentes: a Sra. Débora Francisca Costa de Aguiar, Secretária Municipal de Planejamento e Orçamento, no exercício interino do cargo/função de Secretária Municipal de Política Urbana e Habitação (Portaria nº15984/2024) e então presidente do Conselho; a Srta. Vitória Maria Nascimento, Secretária Executiva do COMPURB; a Sra. Maria Eduarda de Moraes Lana, representante suplente da SEMAM; a Sra. Andreia Teixeira Braga, representante titular do órgão municipal da ordem jurídica; o Sr. Douglas, representante titular do Desenvolvimento Econômico;

a Sra. Daniela, representante titular do Social; o Sr. Manoel, representante suplente do Legislativo; a Sra. Karla, representante titular do CONPATRI; a Sra. Luísa, representante titular da ACE; o Sr. Pedro, representante titular dos Arquitetos e Engenheiros; e o Sr. Luiz Henrique, representante titular da UAI. Aberta a reunião, a Sra. Débora iniciou os trabalhos agradecendo a presença de todos e informando que a reunião seria para tratar sobre a aprovação da ata da reunião anterior e apresentação de novo projeto de lei. 1) Aprovação das atas da 30ª reunião ordinária: Ata aprovada com 09 votos favoráveis. 2) Projeto de Lei Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU): Trata-se de Projeto de Lei referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do solo (OOAU), um instrumento urbanístico previsto na Lei Federal nº 10.257/2001 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, que seguirá o seguinte cálculo:  $VC = \%UPFI \times AL \times Fr$  Onde: VC = Valor da Contrapartida  $\%UPFI = \%$  da Unidade Padrão Fiscal de Itabirito, conforme Tabela de Valores  $AL = \text{Área Líquida}$   $Fr = 0,1$ , Obs.: O valor mínimo não poderá ser inferior a 50 vezes o valor da UPFI. Foi exposto que a presente Lei da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) foi concebida como um instrumento essencial para o desenvolvimento ordenado do município, tendo em vista a necessidade de compatibilizar o interesse público com a dinâmica econômica e urbana. Tal instrumento tem como objetivo proporcionar o desenvolvimento urbano do município, permitindo que empreendedores realizem obras e empreendimentos que beneficiam diretamente a população e promovam a diversificação econômica da cidade, que por diversas vezes tem sido cobrada pelos órgãos de controle como o Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais para que não sejamos tão dependentes das atividades mineradoras. Observamos que muitos desses empreendedores estão dispostos a construir estruturas que serão utilizadas por pessoas de diferentes classes sociais, contribuindo para a geração de emprego, renda e dinamização da economia local. No entanto, existem restrições do zoneamento urbano que nem sempre permitem essas iniciativas, o que, em muitos casos, inviabiliza a concretização dessas iniciativas, mesmo quando amplamente benéficas para a coletividade. Em votação, o PL foi aprovado com 10 votos favoráveis. Nestes termos, encerrou-se a reunião. **DÉBORA, VITÓRIA, ANDREIA, DOUGLAS, DANIELA, MARIA EDUARDA, MANOEL, PEDRO, LUIZ, KARLA, LUISA.**

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente  
Senhores Vereadores,

Submetemos à elevada apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que visa à revogação da Lei Municipal nº 3756, de 07 de outubro de 2022, que "dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) no Município de Itabirito/MG e dá outras providências".

A presente Lei da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) foi concebida como um instrumento essencial para o desenvolvimento ordenado do município, tendo em vista a necessidade de compatibilizar o interesse público com a dinâmica econômica e urbana.

Tal instrumento tem como objetivo proporcionar maior flexibilidade ao desenvolvimento urbano do município, permitindo que empreendedores realizem obras e empreendimentos que beneficiam diretamente a população. Observamos que muitos desses empreendedores estão dispostos a construir estruturas que serão utilizadas por pessoas de diferentes classes sociais, contribuindo para a geração de emprego, renda e dinamização da economia local. No entanto, existem restrições do zoneamento urbano que nem sempre permitem essas iniciativas, o que, em muitos casos, inviabiliza a concretização dessas iniciativas, mesmo quando amplamente benéficas para a coletividade.

Nesse contexto, fundamentados no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), bem como no Plano Diretor do Município (Lei Municipal nº 3323/2019) instituímos este instrumento que permite a alteração do uso do solo para os usos econômicos mediante contrapartida financeira do requerente. Assim, a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) possibilita a flexibilização do uso do solo nas áreas urbanas de forma técnica e juridicamente embasada, assegurando que tais modificações ocorram dentro de um planejamento estruturado e em conformidade com o interesse coletivo.

Cabe ressaltar que, quanto ao Plano Diretor Municipal, é previsto no Art. 41 e § 3º do Art. 42 a possibilidade de criação de novos instrumentos urbanísticos por meio de legislação específica. Desde que haja anuência do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPURB), é possível regulamentar medidas que não estejam originalmente previstas no Plano Diretor, desde que respeitem seus princípios e diretrizes.

A outorga onerosa de alteração de uso também representa um avanço na arrecadação de recursos para melhorias urbanas. Os valores arrecadados devem ser aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a VIII do Art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 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.*

Portanto, a criação desta lei não apenas possibilita que empreendedores contribuam de forma mais ativa para o desenvolvimento do município, mas também estabelece critérios claros e transparentes para a alteração do uso do solo. Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente projeto de lei, apreciando-o em regime de urgência e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o **em regime de urgência** e aprovando-o com a máxima brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, a seus ilustres pares a expressão do meu elevado apreço e da minha distinta consideração.

Atenciosamente,



Elio da Mata Santos  
PREFEITO MUNICIPAL

Itabirito, 24 de fevereiro de 2025.

Ofício nº 059/2025-GP  
Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, **em regime de urgência**, o Projeto de Lei anexo, que "Dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) no Município de Itabirito/MG e dá outras providências".

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,



Élio da Mata Santos  
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor  
MÁRCIO ANTÔNIO DE OLIVEIRA JÚNIOR  
Presidente da Câmara Municipal de  
ITABIRITO – MG.