



**Prefeitura Municipal de Alegre**  
Estado do Espírito Santo  
*Secretaria Municipal de Administração*

**LEI Nº. 3.232/2012**

Regulamenta o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, prevista nos arts. 225, 226 e 227 da secção VI da Lei Municipal nº 2980/2008.

**Art. 1º** - Para efeito desta Lei, a Outorga Onerosa do Direito de Construir é o aumento do potencial construtivo através da utilização de valores acima daqueles permitidos na zona em que se insere o empreendimento dos seguintes índices urbanísticos: número de pavimentos do gabarito e coeficiente de aproveitamento básico, cuja contrapartida poderá se dar em forma de obras, terrenos ou recursos monetários:

§ 1º- Quando a contrapartida solicitada for à forma de obras e terrenos, a mesma deverá ser avaliada pelo Conselho Municipal do PDM e caso aprovada ser sancionada através de lei municipal;

§ 2º - Toda a Outorga Onerosa do Direito de Construir que envolver a suplementação do número de pavimentos daquele permitido pelo gabarito da zona, deverá ser avaliada e aprovada pelo Conselho Municipal do PDM. Esta aprovação ocorrerá antes da solicitação do alvará de licença para construir, na forma de consulta prévia conforme Art. 7º desta lei e durante o pedido de alvará de licença para construir, conforme Art. 8º desta lei;

§ 3º- O instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir será regido pelo disposto nesta Lei, bem como pelo estabelecido nos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001.

**Art. 2º** - Para a concessão do direito de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir o projeto deve atender os seguintes requisitos:

I – A área de construção a ser requerida pelo interessado está limitada pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote (CA máximo) estabelecido pelo zoneamento da lei municipal 2980/2008;

II – O número de pavimentos máximos exigidos pelo gabarito poderá ser suplementado desde que tenha aprovação prévia pelo conselho do PDM, conforme artigos 7º e 8º desta lei;

III – Pagamento da contrapartida, nos termos desta lei;

IV – Atendimento aos demais coeficientes de aproveitamento e requisitos urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal;

V – O projeto que adotar sistemas de reutilização das águas pluviais obterá uma redução de 20% (vinte por cento) no valor calculado da contrapartida financeira;

VI - O projeto que apresentar proporção de área permeável igual ou superior a 15% (quinze por cento) da área total do terreno obterá uma redução de 10% (dez por cento) no valor calculado da contrapartida financeira;



**Prefeitura Municipal de Alegre**  
Estado do Espírito Santo  
*Secretaria Municipal de Administração*

VII – Caso seja atendido o disposto nos incisos V e VI desta lei a redução será no valor calculado da contrapartida financeira de 30 % (trinta por cento);

VIII – Caso a fiscalização municipal constate, a qualquer momento, o não cumprimento do inciso V e VI o beneficiário da outorga ficará obrigado ao pagamento do valor integral devido da contrapartida;

IX – Poderá ser exigido pelo Conselho do PDM, quando nos casos que este julgar pertinente à apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV da obra.

**Art. 3º-** No caso da contrapartida financeira o valor a ser pago pelo requerente para a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado através da seguinte fórmula:

I – Nos casos em que o CA do empreendimento for acima do CA básico e abaixo do CA máximo e a quantidade de pavimentos for igual ou menor que o gabarito permitido na zona, a contrapartida deverá ser calculada utilizando a fórmula:

$$CF = (CA - CAb) \times At \times CUBdez \times 0,002$$

onde:

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

At – Área total do terreno (em m<sup>2</sup>);

CA – Coeficiente de aproveitamento do empreendimento;

CAb - Coeficiente de aproveitamento básico permitido pelo zoneamento (=1, § 1º do art.225 da lei 2980/2008);

CUBdez = valor do custo unitário básico médio da construção civil do Estado do Espírito Santo do mês de dezembro do ano anterior (em m<sup>2</sup>/R\$).

II – Nos casos em houver suplementação do número de pavimentos daquele permitido pelo gabarito da zona, a contrapartida deverá ser calculada utilizando a seguinte fórmula:

$$CF = (CA - CAb) \times At \times CUBdez \times 0,002 + APa \times CUBdez \times 0,02$$

Caso o  $(CA - CAb) < 0$  então fazer  $(CA - CAb) = 0$ , sendo assim, será a seguinte fórmula:

$$CF = APa \times CUBdez \times 0,02$$

onde:

Cf - valor da contrapartida financeira (em R\$);

At – Área total do terreno (em m<sup>2</sup>);

CA – Coeficiente de aproveitamento do empreendimento;

CAb - Coeficiente de aproveitamento básico permitido pelo zoneamento (=1, § 1º do art.225 da Lei 2980/2008);

APa – Área total dos pavimentos acrescidos, excluída área das sacadas, garagem e áreas comuns;

CUBdez = valor do custo unitário básico médio da construção civil do Estado do Espírito Santo do mês de dezembro do ano anterior (em m<sup>2</sup>/R\$).



**Prefeitura Municipal de Alegre**  
Estado do Espírito Santo  
*Secretaria Municipal de Administração*

Parágrafo único - No caso do pagamento da contrapartida ser efetuado em obras ou terrenos, o valor monetário correspondente destas obras ou terrenos deverá ser calculado e aprovado pela Comissão de Avaliação de Imóveis vinculada ao Poder Executivo, obedecendo ao disposto no parágrafo 1º do artigo 1º desta lei.

**Art. 4º** - A expedição do Alvará de Construção e do Alvará de Funcionamento estará condicionado ao pagamento do valor correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art. 5º**- Os recursos financeiros auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão depositados e administrados pelo Fundo Municipal de Urbanização e Desenvolvimento.

**Art. 6º** - Estão isentas de pagamento da Outorga Onerosa às obras realizadas pelo Poder Público ou Privado que comprovadamente sejam consideradas de interesse social desde que aprovadas no Conselho Municipal do PDM.

**Art. 7º** - Nos casos em que a outorga onerosa envolver suplementação do número de pavimentos, o empreendedor, antes mesmo de apresentar o projeto deverá requerer junto ao conselho do PDM, uma consulta prévia instruída dos seguintes documentos:

- I. Requerimento solicitando a consulta prévia para Outorga Onerosa do direito de construir, contendo no mínimo as seguintes informações: Localização do empreendimento, zona do PDM em que está inserida, área total do terreno, número de pavimentos pretendidos para empreendimento (utilizando-se do conceito de pavimento da lei) e se o mesmo será contemplado com sistema de reuso de águas pluviais;
- II. RG e CIC do requerente;
- III. Cópia do Registro de Imóveis atualizado ou documento equivalente aceito pela PMA.

**Art. 8º** - A Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser requerida juntamente com o processo de solicitação de alvará de licença para construir. O processo deverá ser analisado pela SEMOPUS e no caso de suplementação do número de pavimentos daquele permitido pelo gabarito da zona deverá também ser aprovado pelo Conselho do PDM. O processo de solicitação de alvará de licença para construir deverá ser instruído com no mínimo a seguinte documentação:

- I. Requerimento solicitando o alvará de licença para construir, sempre que possível informando que se trata de alvará com Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II. RG e CIC do solicitante;
- III. Cópia do Registro de Imóveis atualizado ou documento equivalente aceito pela PMA;
- III. Projetos arquitetônicos conforme código de obras municipal e de acordo com os índices urbanísticos do zoneamento da lei 2980/2008 (PDM);



**Prefeitura Municipal de Alegre**  
Estado do Espírito Santo  
*Secretaria Municipal de Administração*

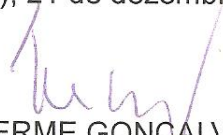
IV. Consulta Prévia de Viabilidade, quando se tratar de suplementação do número de pavimentos;

§ 1º- O parecer favorável ao pedido não dispensa a adequação do projeto à legislação da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero e das normas e exigências técnicas do Corpo de Bombeiros.

**Art. 9º** - O Executivo Municipal regulamentará através de Decreto e procedimentos administrativos não previstos nesta Lei;

**Art. 10** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.  
Revogam – se as disposições em contrário.

Alegre (ES), 21 de dezembro de 2012.

  
JOSÉ GUILHERME GONÇALVES AGUILAR  
Prefeito Municipal