



LEI N.º 4.592, DE 28/04/2023.

REGULAMENTA AS CONDIÇÕES PARA  
CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DE  
ALTERAÇÃO DE USO NAS MACROZONAS  
CONDICIONADAS I E II DO MUNICÍPIO DE  
ARACRUZ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPIRITO  
SANTO; FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E  
EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**Art. 1º** Esta Lei regulamenta a concessão da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo no município de Aracruz.

**Art. 2º** A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo será exigida para expansão do perímetro urbano nas Macrozonas de Ocupação Condicionada I e II.

**Art. 3º** Os recursos auferidos com aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º Poderá ser admitida a conversão do pagamento da contrapartida à execução pelos beneficiários de serviço, obra ou projeto, desde que demonstrado o interesse público.

§ 2º A conversão será efetivada após a publicação de termo de compromisso firmado entre o beneficiário e o Poder Público.

§ 3º A conversão do pagamento da contrapartida à execução de serviço, obra ou projeto diretamente pelo beneficiário será regulamentada por decreto do Chefe do Poder Executivo, no que couber.

**Art. 4º** A aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Solo ocorrerá posteriormente à aprovação de Estudo de Expansão Urbana (EEUR) previsto no art. 107 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020.

**Art. 5º** O Estudo de Expansão Urbana (EEUR) para análise da viabilidade da Alteração de Uso do Solo – OOUAS deverá ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal de Aracruz – CPDM, assegurada a participação direta da população.





**Art. 6º** O beneficiário deverá protocolar requerimento da aplicação da OOAUS na Secretaria Municipal responsável pela gestão do Plano Diretor Municipal de Aracruz, acompanhado dos seguintes documentos:

- I – identificação do beneficiário e localização do imóvel objeto da OOAUS: endereço, mapa georreferenciado e identificação da gleba em relação ao perímetro urbano e a Macrozona de Ocupação Condicionada (MOC);
- II – certidão de matrícula do imóvel atualizada;
- III – estudo de Expansão Urbana (EEUR).

**Art. 7º** O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo – OOAUS será correspondente a 25% do valor do *ITBI* - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, calculado pela Secretaria de Finanças - SEMFI, sobre o total da área acrescida ao perímetro urbano.

**Art. 8º** São passíveis de isenção de pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município:

- I – as instituições públicas, equipamentos públicos, áreas de lazer e recreações públicas, com investimentos públicos ou privados;
- II – construção de habitação de interesse social;
- III – os imóveis localizados na área rural, mas utilizados para atividades urbanas que apresentem documentação comprobatória de regularidade prévia à alteração de perímetro urbano e que continuem sob a mesma titularidade;
- IV – na execução de obras, serviços ou projetos realizados pelo beneficiário a título de conversão de pagamento de contrapartida ou cumprimento de condicionantes ambientais ou urbanísticas.

**Parágrafo único.** Nos casos indicados no inciso III, do presente artigo, a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo incidirá, impreterivelmente, quando houver transferência de propriedade do imóvel, ficando facultada ao proprietário a regularização prévia.

**Art. 9º** A implantação da cobrança da OOUAS se dará de forma gradual, nas seguintes condições:

- I – desconto de 80% (oitenta por cento) para os processos administrativos em curso até a entrada em vigor desta lei;
- II – desconto de 70% (setenta por cento) durante o primeiro ano de vigência desta lei;
- III – desconto de 60% (sessenta por cento) durante o segundo ano de vigência desta lei;
- IV – desconto de 50% (cinquenta por cento) durante o terceiro ano de vigência desta lei;
- V – desconto de 40% (quarenta por cento) durante o quarto ano de vigência desta lei.





**Parágrafo único.** Para apuração do desconto a ser aplicado no valor da contrapartida do beneficiário, deverá ser considerada a data do protocolo de formalização do processo de OOAUS, garantido o maior desconto.

**Art. 10.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a parcelar o valor apurado como contrapartida do beneficiário da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo – OOAUS em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas.

**Art. 11.** A aprovação definitiva do procedimento, por meio do Certificado de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (COOAUS), está condicionada à quitação integral da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

§ 1º Quando houver execução de obra e/ou projeto de parcelamento do solo associada à alteração de uso, o requerimento do Certificado de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (COOAUS) deverá ser apresentado junto a solicitação de aprovação de projeto no órgão competente.

§ 2º A emissão do alvará de construção fica condicionada à quitação da 1ª parcela da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

§ 3º A emissão do Certificado de Conclusão de Obra fica condicionado à apresentação do Certificado de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (COOAUS) e da averbação das condições do instrumento na respectiva matrícula do imóvel.

**Art. 12.** Cumpridas as exigências desta Lei, fica autorizado o Poder Executivo Municipal realizar as alterações necessárias a adequação do perímetro urbano por Decreto.

**Art. 13.** Fica revogado o parágrafo único do art. 108 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020.

**Art. 14.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz/ES, 28 de abril de 2023.

**LUIZ CARLOS COUTINHO**  
Prefeito Municipal

