

**LEI Nº 3.232, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2012**

**REGULAMENTA O INSTRUMENTO  
URBANÍSTICO DE OUTORGA ONEROSA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR, PREVISTA NOS  
ART. 225, 226 E 227, DA SEÇÃO VI DA LEI  
MUNICIPAL Nº 2.980/2008.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Alegre, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte LEI:

**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. 1º 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 artigos 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 1º 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;

**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\$).

**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 Desenvolvimento Territorial – FMDT (criado pela Lei nº. 2.980/2008 regulamentado pela Lei nº. 3.507/2018).

[Artigo alterado pela Lei nº. 3.740/2022](#)

**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 2.980/2008 (PDM);
- 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**