

SUBSTITUTIVO Nº 01, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2025, AO PROJETO DE LEI Nº 4.609, DE 19 DE AGOSTO DE 2024

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Timóteo e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprova:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o instituto urbanístico da outorga onerosa do direito de construir no Município de Timóteo.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC consiste no direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado pelo Município, mediante contrapartida ou medida mitigadora a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

§ 2º A aplicação da OODC deverá observar a relação entre a densidade construtiva máxima prevista, os aspectos ambientais, culturais, paisagísticos e a capacidade da infraestrutura existente na área em for aplicada.

Art. 2º O potencial construtivo adicional somente poderá ser utilizado nas zonas urbanas onde haja um coeficiente de aproveitamento básico e um máximo, de acordo com os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º As zonas urbanas que poderão utilizar do potencial construtivo adicional, conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, estão estabelecidos no Anexo I desta Lei.

§ 2º Para fins desta Lei são adotados os seguintes conceitos:

I - Coeficiente de Aproveitamento: é o valor numérico que deverá ser multiplicado pela área do lote para se obter a área máxima computável a construir, constituindo-se no potencial construtivo do lote;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: é a área máxima que se pode construir no lote sem necessidade da OODC ou sem a transferência de potencial construtivo;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: é a área máxima que se pode construir no lote considerando a OODC, a transferência de potencial construtivo ou mediante a aplicação de práticas sustentáveis na construção de edificações.

Art. 3º É autorizada a construção acima do coeficiente básico permitido, limitada ao coeficiente máximo de aproveitamento, por intermédio da aplicação do Coeficiente Adicional a partir de Práticas Sustentáveis – CAPS, previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As práticas sustentáveis e seus respectivos coeficientes adicionais, a forma de verificação, sua fiscalização e liberação da obra para fins de habite-se são aquelas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 4º O potencial construtivo adicional será requerido simultaneamente com a solicitação de aprovação do projeto e posterior alvará de construção perante o órgão municipal competente.

Parágrafo único. O órgão municipal competente procederá à análise da proposta apresentada e, em caso de parecer favorável, o processo será encaminhado ao órgão competente da Fazenda Pública, para proceder à emissão da respectiva guia de pagamento, conforme cálculo aprovado pelo departamento municipal de licenciamento de obras.

Art. 5º A aquisição de potencial construtivo adicional se dará mediante contrapartida financeira ao Município.

§ 1º O órgão municipal competente intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor.

§ 2º A intimação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e, sempre que possível, divulgada nos portais municipais da transparência e acesso à informação.

Art. 6º O cálculo da contrapartida financeira pelo potencial construtivo é baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB, estabelecido mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Minas Gerais – SINDUSCON/MG e será calculado aplicando a fórmula matemática contida no Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Poderá ser utilizado o coeficiente adicional obtido a partir da adoção de práticas sustentáveis, sendo limitado a 1,0, para amortização da

contrapartida financeira, sendo neste caso, aplicada a fórmula matemática contida no Anexo III desta Lei.

Art. 7º O pagamento da contrapartida financeira poderá ser efetuado de uma só vez, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação da intimação sem juros, ou em até 3 (três) parcelas mensais, ou no requerimento do habite-se com juros ou parcelado de acordo com tabela em anexo.

§ 1º Se parcelado, o valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da OODC deverá ser corrigido com juros à razão de 1% ao mês referente às atualizações de débitos tributários.

§ 2º O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira será expedido pelo órgão municipal competente.

§ 3º A solicitação de aprovação do projeto e posterior alvará de construção com solicitação de potencial construtivo adicional será indeferido imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 8º Fica criada fonte de receita própria relacionada aos recursos pecuniários decorrentes da contrapartida a que se refere o artigo anterior, vinculada ao programa de trabalho e à dotação orçamentária recolhida diretamente para os fins de recebimento da contrapartida financeira.

§ 1º Os recursos de que trata o caput devem ser movimentados conforme diretrizes emitidas pelo órgão licenciador, a partir de autorização emitida pelo responsável pela ordenação da despesa.

§ 2º Os recursos de que trata o caput possuem destinação e finalidade exclusiva e não podem ser utilizados como suplementação orçamentária.

§ 3º O órgão municipal competente estabelecerá os procedimentos para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada neste artigo.

Art. 9º A expedição do certificado de conclusão de obra – “Habite-se” da respectiva obra que solicitou o potencial construtivo adicional ficará condicionado à comprovação da aplicação de práticas sustentáveis na construção, e/ou ao pagamento integral da contrapartida financeira, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

Art. 10. Caberá ao órgão municipal competente fornecer ao CONCIDADE de Timóteo todos os dados e informações disponíveis sobre o processo de compra de potencial construtivo adicional devidamente atualizados.

Art. 11. A validade da OODC está condicionada a validade do alvará de construção.

Parágrafo único. Não caberá qualquer tipo de ressarcimento pela não utilização da OODC, no prazo previsto no caput deste artigo.

Art. 12. A OODC poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, cabendo ao proprietário do imóvel irregular requerer ao órgão municipal competente o pedido de regularização.

§ 1º Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização àqueles que não possuírem alvará de construção ou “Habite-se”.

§ 2º O recurso oriundo da regularização será depositado na conta-corrente específica do tesouro municipal, conforme critérios estabelecidos no art. 8º desta Lei.

§ 3º A construção com área dentro do permitido pelo coeficiente de aproveitamento máximo naquelas zonas onde se incide, a partir da promulgação desta Lei, só será possível a regularização mediante o uso da OODC. As construções acima do coeficiente de aproveitamento máximo não serão permitidas mediante o uso da OODC.

Art. 13. Os recursos auferidos com a OODC serão aplicados exclusivamente nas seguintes finalidades:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - implementação de programas de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS);

IV - constituição de reserva fundiária;

V - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

VI - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VII - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VIII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

IX - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 1º Os recursos serão aplicados conforme as ações específicas contidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias, de acordo com as finalidades contidas nesta Lei e especificadas no caput deste artigo.

§ 2º Até o final de cada exercício fiscal o Poder Executivo deverá publicar um demonstrativo específico sobre valor arrecadado, para os fins de promover as necessárias inclusões, nos instrumentos de planejamentos orçamentários subsequentes.

§ 3º Atendidos os pressupostos previstos nos parágrafos anteriores, será promovida a competente inclusão na proposição referente ao orçamento anual, conforme plano de aplicação analisado pelo CONCIDADE.

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

Timóteo 26 de novembro de 2025.

Vitor Vicente do Prado
Prefeito de Timóteo

MENSAGEM Nº 53/2025.

Senhor Presidente, demais Nobres Edis,

Temos a honra de encaminhar a Vossa Excelência, para exame e deliberação desta Egrégia Câmara, o apenso Substitutivo ao Projeto de Lei nº 4.609, de 19 de agosto de 2024.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) constitui instrumento fundamental de política urbana, previsto no art. 28 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que possibilita ao Poder Público Municipal conceder ao particular o direito de edificar além do coeficiente básico de aproveitamento do terreno, mediante contrapartida financeira a ser revertida em benefício coletivo.

A aplicação da OODC tem por objetivo promover a função social da propriedade urbana, assegurando que o uso do solo e o adensamento ocorram de forma ordenada, equilibrada e sustentável, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

Esse instrumento atua como mecanismo de gestão democrática e redistributiva do valor fundiário, permitindo que parte da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos retorne à coletividade por meio de investimentos em infraestrutura, habitação de interesse social, mobilidade urbana, saneamento e áreas verdes, entre outros.

Do ponto de vista técnico e econômico, a Outorga Onerosa representa ferramenta de regulação e financiamento do desenvolvimento urbano, reduzindo pressões especulativas sobre o solo e garantindo maior equidade no aproveitamento da cidade. Ela permite ainda a internalização dos custos urbanísticos pelos empreendedores beneficiados com maior potencial construtivo, evitando que tais encargos recaiam integralmente sobre o erário.

Sob o aspecto jurídico, a instituição e regulamentação da OODC conferem segurança jurídica e transparência à relação entre o Poder Público e o setor privado, ao definir critérios objetivos para cálculo da contrapartida, formas de arrecadação e destinação dos recursos. Esses parâmetros devem estar em conformidade com as normas do Plano Diretor e da legislação urbanística complementar, assegurando isonomia e impessoalidade na aplicação do instrumento.

Portanto, a efetiva implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir é medida essencial para o cumprimento das diretrizes da política urbana, para o

equilíbrio fiscal do município e para a promoção de um desenvolvimento socialmente justo e ambientalmente sustentável.

Feitas tais considerações, esperando que Vossa Excelência e demais Nobres Edis entendam os motivos basilares de nossa iniciativa, recepcionando-a favoravelmente nessa Edilidade e, via de consequência, aprovando-a, aproveitamos o ensejo para remeter-lhes voos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Vitor Vicente do Prado
Prefeito de Timóteo

ANEXO I

ZONAS, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
	PERMITIDO (BÁSICO)	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO
Zona Central (ZC)	4,0	6,0	8	12
Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2)	2,0	3,0	3	6
Zona Mista 3 (ZM-3)	2,0	3,0	3	6
Zona Mista 4 (ZM-4)	2,0	4,0	4	8

ANEXO II

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

$$CF = AD \times CUB \times VI$$

Onde:

CF = Contrapartida financeira do proprietário, expressa em moeda circulante.

AD = Área que se deseja edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, em metros quadrados.

VI = Valor do Índice, adota-se para Zona Central (ZC), Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2), Zona Mista 3 (ZM-3) e Zona Mista 4 (ZM-4): 0,10

CUB = Custo Unitário Básico de Construção Civil no Estado de Minas Gerais, em vigor na data da emissão do alvará de construção, valor em reais.

ANEXO III

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA COM ADOÇÃO DE PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS NA CONSTRUÇÃO

$$CF = [Cob - (CAb + CAPS)] \times At \times (VI \times CUB)$$

Onde:

CF = Contrapartida financeira do proprietário, expressa em moeda circulante.

Cob = Coeficiente obtido no projeto

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico

CAPS = Coeficiente Adicional por Práticas Sustentáveis At = área do terreno

VI = Valor do Índice, sendo adotado: Zona Central (ZC), Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2), Zona Mista 3 (ZM-3) e Zona Mista 4 (ZM-4): 0,10.

CUB: Custo Unitário Básico de Construção Civil no Estado de Minas Gerais, em vigor na data da emissão do alvará de construção, valor em reais.