

DECRETO Nº 35.779

REGULAMENTA O TÍTULO V, CAPÍTULO I, SEÇÃO IV, DA LEI MUNICIPAL Nº 7.915, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2021, QUE INSTITUI A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, CONSIDERANDO a necessidade de resguardar o devido cumprimento de obrigação prevista na Lei nº 7.915, de 30 de dezembro de 2021 – Plano Diretor Municipal, especialmente o Título V, Capítulo I, Seção IV, artigos 267 a 275;

DECRETA:

Art. 1º A outorga onerosa do direito de construir consiste na concessão de potencial construtivo adicional, estabelecida nos termos dos artigos 267 e seguintes da Lei Municipal nº 7.915, de 30 de dezembro de 2021, deverá atender os termos do presente Decreto.

Art. 2º A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser utilizada nas áreas indicadas pelo art. 269, da Lei Municipal nº 7.915/2021.

§ 1º. Para utilização da outorga onerosa, o imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, em vias arteriais ou coletoras e ter sido objeto de Estudo Urbanístico Prévio (EUP) ou de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), demonstrado em laudo, de acordo com o grau de incomodidade.

§ 2º. Nas demais hierarquias viárias, o solicitante apresentará, concomitantemente ao requerimento de aquisição da outorga onerosa de potencial construtivo, o EIV em processo apartado, na forma prevista na Lei Municipal nº 7.915/2021, para comprovar a possibilidade de construção acima dos índices urbanísticos tradicionais, demonstrando, sempre que necessário, as medidas mitigadoras a serem implementadas, para integral absorção dos efeitos gerados pelo adicional de potencial construtivo.

Art. 3º A outorga onerosa do direito de construir dependerá de prévia apreciação da Secretaria ou Órgão Municipal responsável pela implementação do planejamento urbano local.

Art. 4º O requerimento da outorga onerosa do direito de construir deverá ser formalizado nos próprios autos do processo de licenciamento urbanístico da obra ou edificação, instruído com a documentação mencionada neste decreto.

§ 1º. Solicitada a outorga onerosa, o processo deverá ser encaminhado ao setor de licenciamento urbanístico responsável pela análise técnica do requerimento de licença para construção, para fins de elaboração de parecer.

§ 2º. A análise da possibilidade de utilização da outorga onerosa limita-se à documentação existente no processo de licenciamento urbanístico da obra ou edificação e aos parâmetros máximos indicados pela tabela constante do Anexo XV, do Plano Diretor Municipal (Lei Municipal nº 7.915/2021).

§ 3º. Realizado o protocolo do EIV, o titular processual informará seu número nos autos do processo de licenciamento urbanístico da obra ou edificação, devendo o processo principal aguardar a conclusão da análise ou estudo.

§ 4º. Concluída a análise do EIV, o profissional responsável encaminhará o processo ao setor de aprovação do processo principal, que prosseguirá com a tramitação, nos termos do artigo seguinte.

Art. 5º Após a análise prévia pelo setor de licenciamento urbanístico, a secretaria/órgão municipal responsável, no caso de parecer favorável, recomendará a expedição do documento que formaliza a outorga, denominado "CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO", com prazo de validade de 12 (doze) meses.

§ 1º. Caso o projeto de obra ou edificação esteja em condições de ser aprovado, a secretaria/órgão municipal responsável pela implementação do planejamento urbano local procederá com a apuração do valor da outorga onerosa, encaminhando o processo ao interessado para dar-lhe ciência da possibilidade de emissão do certificado e do valor apurado, informando-lhe ainda o prazo máximo de 15 (quinze) dias para manifestar concordância com os termos da outorga onerosa.

§ 2º. Em havendo a concordância do interessado com os termos da outorga onerosa, será expedido o certificado correspondente e informada a Secretaria Municipal de Fazenda, para lançamento da receita e expedição de notificação de lançamento.

§ 3º. O modelo do Certificado de Potencial Adicional de Construção poderá ser definido por Portaria do Secretário Municipal responsável pela política de parcelamento de solo urbano.

Art. 6º O pagamento do valor total da contrapartida financeira será efetuado, preferencialmente, em parcela única, utilizando-se para tanto documento de arrecadação próprio.

§ 1º. O parcelamento do valor da outorga onerosa dependerá de autorização da Secretaria Municipal de Fazenda, que estabelecerá a quantidade de prestações deferidas ao solicitante.

§ 2º. Não sendo efetuado o pagamento do valor apurado na forma e prazo estabelecidos, o Certificado de Potencial Adicional de Construção será revogado, sendo os autos encaminhados ao órgão competente para as medidas cabíveis.

Art. 7º O valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir será calculado conforme equação estabelecida pelo artigo 271, da Lei Municipal nº 7.915/2021.

Art. 8º Sob nenhuma hipótese serão ressarcidos valores recolhidos nos termos do art. 7º deste Decreto, mesmo no caso de desistência do uso da outorga.

Art. 9º O crédito gerado pela concessão do direito da outorga poderá, em caso de desistência do empreendimento e a pedido da parte interessada, ser convertido em crédito a ser utilizado em nova oportunidade de outorga, para si ou para terceiros.

Art. 10. O valor da contrapartida financeira será depositado, integralmente, na conta-corrente do Fundo do Plano Diretor Municipal – FUNPLADIM.

Art. 11. O monitoramento da aplicação de potencial construtivo será efetuado pela secretaria ou órgão municipal responsável pelo planejamento urbano local, a partir da data inicial de vigência deste Decreto.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput* deste artigo, a Administração Municipal publicará, anualmente, o percentual padrão para fins de outorga onerosa do direito de construir, os fatores de incentivo e seus respectivos critérios de aplicação, previstos nos Anexos XVII e XVIII da Lei Municipal nº 7.915/2021.

Art. 12. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 08 de julho de 2025.

THEODORICO DE ASSIS FERRAÇO
Prefeito Municipal