



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MINUTA DE PROJETO DE LEI n.

Dispõe sobre a regulamentação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Expansão Urbana (OOAUS/ZEU), no Município de Campo Grande, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu, **MARCOS MARCELLO TRAD**, Prefeito Municipal de Campo Grande, Capital do Estado de Mato Grosso do Sul, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Expansão Urbana (OOAUS/ZEU) é a autorização emitida pelo Poder Executivo Municipal visando permitir a alteração de uso rural para urbano, de parcelamento modalidade loteamento, localizado na Zona de Expansão Urbana (ZEU), - instituída pelo art. 106 da Lei Complementar n. 341, de 4 de dezembro de 2018 e suas alterações – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Campo Grande – PDDUA-, mediante contrapartida a ser prestada pelo proprietário ou empreendedor, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. A alteração de uso rural para urbano de parcelamento modalidade loteamento, localizado na ZEU e a contrapartida a ser prestada pelo proprietário ou empreendedor, no caso indicado no *caput* deste artigo são os mecanismos utilizados para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização do território de expansão urbana e a recuperação, para a coletividade, da mais-valia urbanística, permitindo a redistribuição dos benefícios advindos da urbanização.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, serão utilizadas as seguintes definições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- I** - área rural: área do Município não classificada como área urbana utilizada predominantemente em atividades agropecuária, agroindustriais, extrativista, silvicultura e conservação ambiental;
- II** - beneficiário: proprietário do imóvel que solicita a alteração de uso do solo, assim como o parcelamento na modalidade loteamento, na ZEU;
- III** – contrapartida financeira: valor em moeda corrente nacional pago pelo beneficiário;
- IV** - Certificado da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (COOAUS): é a certificação emitida pelo Poder Executivo Municipal com ônus para o proprietário, permitindo a alteração de uso do solo, assim como o parcelamento do solo na modalidade loteamento na ZEU;
- V** – Comissão de Controle Urbanístico (CCU): grupo técnico responsável pela emissão de relatórios e pareceres, parte integrante dos processos administrativos referentes a expedição do Certificado da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo.

Art. 3º O Anexo 3, da Lei Complementar n. 341, de 4 de dezembro de 2018 e suas alterações – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Campo Grande – PDDUA contém o mapa com a delimitação da ZEU.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei a aplicação da OOAUS se dará:

- I** - no caso de alteração de uso rural para urbano, de parcelamento modalidade loteamento na ZEU, deverão ser observadas as diretrizes contidas no art. 16, do PDDUA;
- II** - ficam isentos do pagamento da OOAUS e dispensados de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) os casos de desdobro ou desmembramento na ZEU que estiverem relacionados à partilha, sucessão e não ensejarem urbanização ou alteração do uso do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parágrafo único. Não se admitirá a alteração de categoria e subcategoria de uso na ZEU.

Art. 5º O beneficiário deverá protocolar requerimento da aplicação da OOAUS na Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (PLANURB), acompanhado dos seguintes documentos:

- I - identificação do beneficiário e localização do imóvel objeto da OOAUS: endereço, coordenada geográfica e Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- II - certidão de matrícula do imóvel atualizada;
- III - EIV, conforme legislação vigente.

§ 1º A instrução bem como a análise das solicitações de OOAUS serão realizadas pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU, composta por representantes do Gabinete do Prefeito (GAPRE), da Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais (SEGOV), da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana (SEMADUR) e da Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (PLANURB).

§ 2º A forma de funcionamento, bem como as atribuições da Comissão de Controle Urbanístico serão regulamentadas por ato do Executivo Municipal.

Art. 6º O cálculo da outorga referente a alteração do uso do solo rural para uso do solo urbano nos parcelamentos localizados na ZEU se dará conforme a fórmula a seguir:

$$\text{Voaus} = ((A \times VTu) \times (P/100)) \times (Fdcs)) \times 0,35$$

Onde:

Voaus - valor em reais da OOAUS.
A - área total do terreno em metros quadrados.
VTu - é o valor do metro quadrado do terreno da unidade imobiliária com o uso urbano, obtido pelos valores médios do metro quadrado dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

imóveis particulares de uso Territorial na Macrozona 3 – ano de referência 2021-, corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e disponibilizado no endereço eletrônico <http://www.campogrande.ms.gov.br/planurb/>.

P - percentual da área que encontra-se fora do perímetro urbano.

Fdcs - Fator Distância por Capacidade de Suporte - é o fator que combina a distância da capacidade de suporte, a partir do marco central de melhor infraestrutura disponível, conforme Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Em caso de áreas e ou empreendimentos que extrapolem 2 (dois) ou mais arcos o cálculo será realizado, tendo como base, o menor arco.

Art. 7º O beneficiário poderá optar pelo parcelamento do valor total da outorga, que se dará da seguinte forma:

- I** – pagamento de 40% (quarenta por cento) em até 30 (trinta) dias após a aprovação do novo perímetro urbano pelo Poder Legislativo;
- II** – pagamento de 30% (trinta por cento) para abertura de processo de Loteamento;
- III** – pagamento de 30% (trinta por cento) em até 30 (trinta) dias após o recebimento do Ato de Aprovação do Loteamento.

§ 1º Os valores que serão depositados pelo beneficiário serão atualizados monetariamente no ato do pagamento com base no IPCA-E.

§ 2º No caso da gleba estar localizada parte na ZEU e parte na Zona Rural, o empreendedor deverá realizar o desmembramento para utilizar somente aquela localizada na ZEU.

§ 3º Na eventualidade da não efetivação da OOAUS em virtude da constatação de circunstâncias de ordem técnica ou legal que ocorra após a tramitação do processo legislativo e a sanção da Lei, a CCU deverá:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- a) elaborar parecer técnico fundamentado demonstrando a impossibilidade de prosseguimento da OOAUS em processo administrativo próprio, que deverá ser apensado ao principal;
- b) submeter o parecer técnico fundamentado para decisão do titular da pasta, e posterior homologação pelo Chefe do Executivo Municipal, que resultará na reversibilidade do perímetro estabelecido anteriormente, com a devolução do valor corrigido monetariamente com base no IPCA-E.

§ 4º Na eventualidade da não efetivação da OOAUS em virtude de não pagamento no prazo fixado no *caput*, I, deste artigo, resultará na reversibilidade para o perímetro original.

Art. 8º A PLANURB, com parecer favorável da CCU, emitirá em até 10 (dez) dias úteis, após a apresentação de comprovante do pagamento da OOAUS, o COOAUS, documento indispensável para a obtenção:

- I - de licenças urbanísticas necessárias para a construção ou ampliação do empreendimento;
- II - do alvará de funcionamento;
- III - do Ato de Aprovação do Loteamento.

Art. 9º O COOAUS deverá conter:

- I - identificação do proprietário e ou beneficiário;
- II - localização do imóvel objeto da OOAUS: endereço, coordenada geográfica e matrícula;
- III - contrapartida financeira;
- IV - número da lei de alteração do perímetro urbano;
- V - assinatura do Diretor-Presidente da PLANURB.

Art. 10 Os direitos e obrigações advindos do COOAUS deverão ser averbados pelo beneficiário a margem da matrícula do imóvel.

Art. 11 A OOAUS deverá ser vinculada exclusivamente à propriedade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parágrafo único. A área objeto da OOAUS não poderá ser desmembrada ou desdobrada, exceto quando permanecer o mesmo proprietário.

Art. 12 Os recursos auferidos com a OOAUS serão depositados na conta do FMDU, nos termos do art. 108 da Lei Complementar n. 341/2018 e suas alterações, e aplicados conforme as prioridades estabelecidas no art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e no art. 165, da Lei Complementar n. 341/2018 e suas alterações.

Art. 13 Nos termos do § 2º do art. 16 da Lei Complementar n. 341/2018 os loteamentos oriundos de OOAUS deverão atender ao disposto no art. 23, § 2º e § 3º do mesmo diploma legal.

Art.14 Quando houver implementação da OOAUS – de uso rural para uso urbano, a área acrescida ao perímetro urbano constituirá em um novo bairro projetado que se fixará sobre ela, conforme estabelecido em lei específica.

Parágrafo único. Os novos bairros oriundos da OOAUS pertencerão à Macrozona 3, Zona Urbana 5 e Zona Ambiental 5, com aplicação do fator α de 0,70 e β de 0,30, para efetivação do Índice de Relevância Ambiental (IRA), conforme previsto no art. 25, § 3º, do PDDUA.

Art. 15 Empreendimentos implantados até a entrada em vigência da Lei Complementar n. 341, de 4 de dezembro de 2018 e suas alterações e que possuírem parte da área na ZEU e parte da área na zona rural, serão considerados, na totalidade, na ZEU sem ônus para o Empreendedor.

Art. 16 Fica o Órgão Municipal competente autorizado a editar normas complementares à fiel execução desta Lei.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



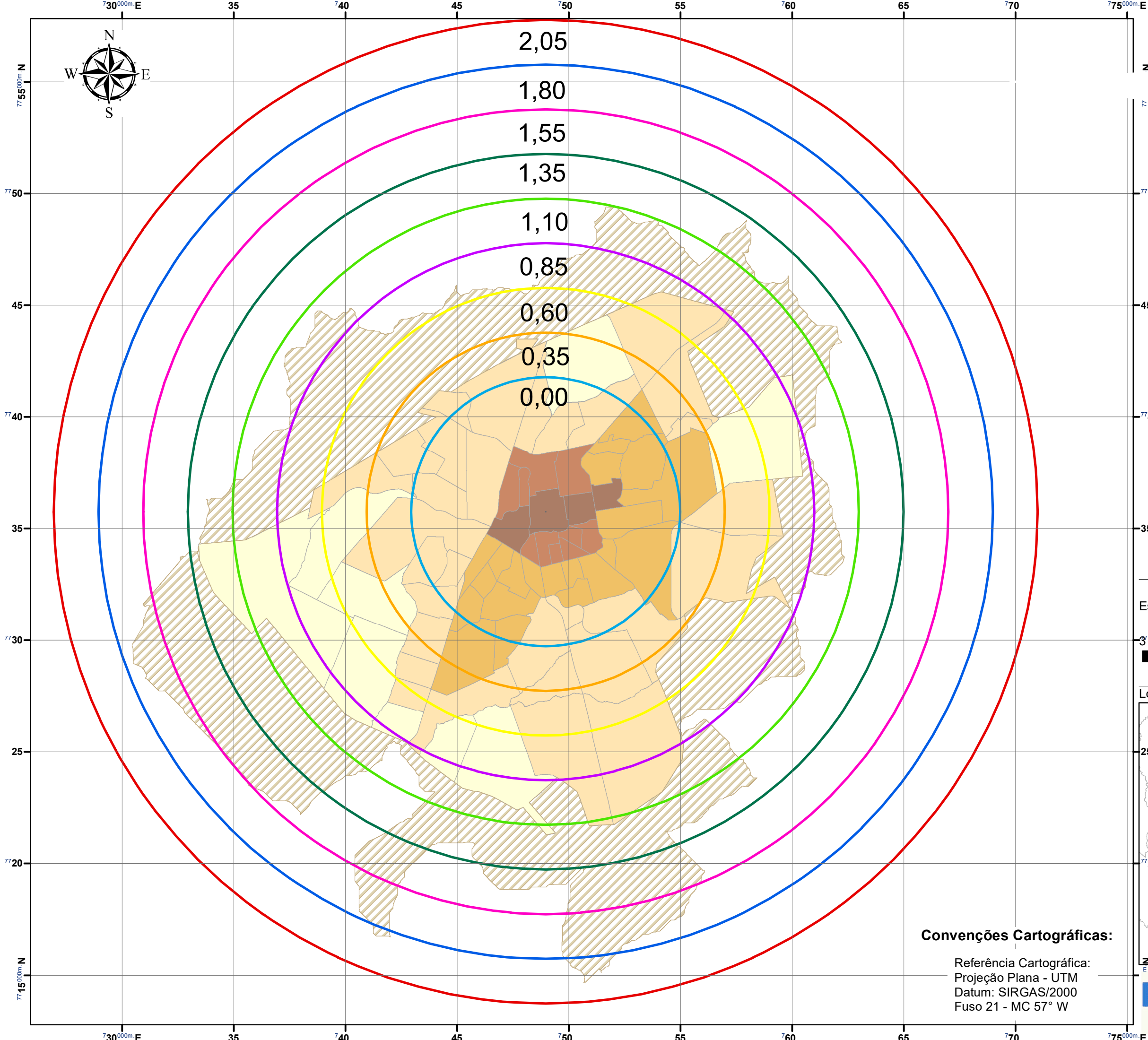
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CAMPO GRANDE-MS,

MARCOS MARCELLO TRAD

Prefeito Municipal

MINUTA



Anexo 1 - Fator Distância por Capacidade de Suporte - Projeto de Lei xxxx/2020

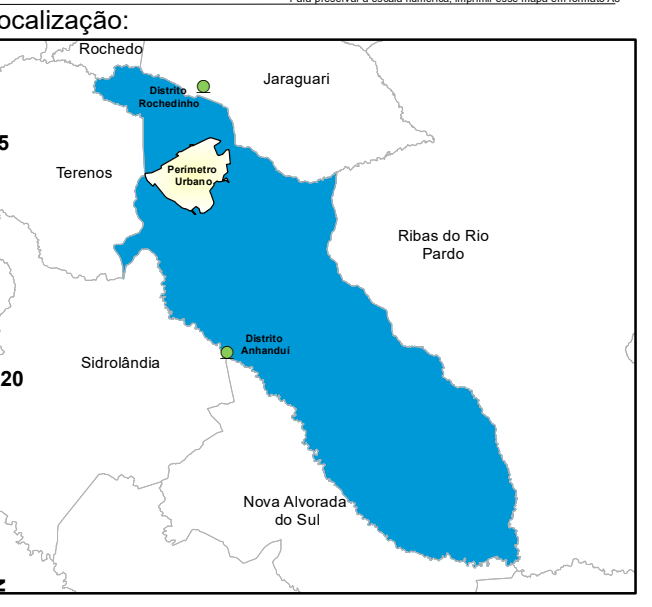
- ### Legenda
- Arco de Influência 9 - 22 KM - Fator DCS 2,05
 - Arco de Influência 8 - 20 KM - Fator DCS 1,80
 - Arco de Influência 7 - 18 KM - Fator DCS 1,55
 - Arco de Influência 6 - 16 KM - Fator DCS 1,35
 - Arco de Influência 5 - 14 KM - Fator DCS 1,10
 - Arco de Influência 4 - 12 KM - Fator DCS 0,85
 - Arco de Influência 3 - 10 KM - Fator DCS 0,60
 - Arco de Influência 2 - 8 KM - Fator DCS 0,35
 - Arco de Influência 6 KM
 - Zona de Expansão Urbana
 - Marco Clube Ilbanes

- ### Zonas Urbanas
- Zona 1
 - Zona 2
 - Zona 3
 - Zona 4
 - Zona 5

Escala: 1:160.000

3 1,5 0 3 km

Para preservar a escala numérica, imprimir esse mapa em formato A3



Convenções Cartográficas:

Referência Cartográfica:
Projeção Plana - UTM
Datum: SIRGAS/2000
Fuso 21 - MC 57° W